Российская Федерация

**Красноярский край Ермаковский район**

**ОЙСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

662830, Красноярский край, Ермаковский район, пос. Ойский, ул. Мира, 30

**РЕШЕНИЕ**

14.09.2023г. п. Ойский № 65-194р

**Об утверждении методик определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Ойский сельсовет Ермаковского района Красноярского края**

В целях упорядочения расчетов по договорам аренды объектов недвижимости, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Ойского сельсовета, Ойский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить [Методику](#Par40) определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена (кроме движимого имущества и недвижимого имущества, не имеющего характеристики площади) (приложение 1).

2. Утвердить [Методику](#Par109) определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности, движимого имущества и недвижимого имущества, не имеющего характеристики площади, оценка рыночно обоснованной величины арендной платы за пользование которыми не произведена (приложение 2).

3. Утвердить [Методику](#Par145) определения арендной платы при почасовой сдаче в аренду объектов муниципальной собственности (приложение 3).

4. В исключительных случаях в целях эффективного использования и управления объектами муниципальной собственности могут устанавливаться индивидуальная ставка арендной платы по договорам аренды имущества или индивидуальные условия предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ойского сельсовета Ермаковского района Красноярского края.

Порядок рассмотрения заявок на установление индивидуальных ставок арендной платы по договорам аренды имущества или индивидуальных условий предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Ойского сельсовета Ермаковского района Красноярского края, устанавливается Ойским сельским Советом депутатов.

5. Утвержденные Методики применяются при заключении новых договоров аренды за пользование объектами муниципальной собственности, а также при изменении в соответствии с условиями действующих договоров аренды размеров арендной платы.

3. Контроль за исполнением решения возложить главу Ойского сельсовета Н.В. Сунцову.

4. Решение вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования в информационном вестнике «Ойские вести» и размещение на официальном сайте администрации Ойского сельсовета www.ойский.рф.

Председатель Ойского

сельского Совета депутатов С.А. Пальмин

Глава Ойского сельсовета Н.В. Сунцова

Приложение № 1

к решению Ойского сельского Совета депутатов

от 14.09.2023г. № 65-194р

МЕТОДИКА

ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ОЦЕНКА РЫНОЧНО

ОБОСНОВАННОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ

КОТОРЫМИ НЕ ПРОИЗВЕДЕНА (КРОМЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ ИМЕЮЩЕГО

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛОЩАДИ)

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является базовая стоимость строительства одного квадратного метра нежилого помещения, ежегодно утверждаемая отделом архитектуры и строительства администрации района, а также на основании технических характеристик строения, указанных в техническом паспорте, выписке из технического паспорта и иных документах на соответствующие объекты муниципальной собственности (кроме движимого имущества и имущества, не имеющего характеристики площади), либо указанные характеристики, выявленные при осмотре.

2. Размер годовой арендной платы за пользование объектами, указанными в [пункте 1](#Par52) настоящей Методики, определяется по следующей формуле:

Апл = (Ссб x S x Км x Кт x Ктз x Кк x Кд) x 0,1,

где:

Ссб - базовая величина стоимости строительства 1 кв. м общей нежилой площади, используемая для определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями, равна 40842,19 руб.

S - общая арендуемая площадь, кв. метров;

Км - коэффициент строительного материала:

для кирпичного строения - 1,02;

для деревянно-кирпичного - 0,4;

для железобетонного и прочих - 0,85;

для деревянного - 0,3;

Кт - коэффициент типа строения:

а) производственное или складское помещение:

отапливаемое - 0,8;

неотапливаемое - 0,5;

б) прочие - 1,0;

Ктз - коэффициент, учитывающий территориальное расположение объекта муниципальной собственности с точки зрения насыщенности людскими потоками, транспортной доступности, равен 0,65.

Кк - коэффициент качества нежилого помещения, рассчитываемый по формуле:

Кк = Кк1 + Кк2 + Кк3,

где:

Кк1 - коэффициент, учитывающий расположение помещения:

для отдельно стоящих зданий - 1,2;

надземная встроенно-пристроенная часть - 1,0;

полуподвальное помещение - 0,9;

чердачное помещение (мансарда) - 0,7;

подвальное помещение - 0,6;

Кк2 - коэффициент, учитывающий степень технического обустройства помещения:

при наличии электричества, водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления - 0,2;

при наличии электричества, водопровода, канализации, центрального отопления - 0,15;

при наличии электричества, водопровода, канализации - 0,1;

при наличии электричества, водопровода - 0,06;

при наличии электричества - 0,03;

при отсутствии технического обустройства - 0;

Кк3 - коэффициент, учитывающий состояние интерьера помещения, может изменяться Кк3 - от 0 до 0,1;

Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, устанавливается в размере:

бытовое обслуживание населения Кд = 0,5, для организаций жилищно-коммунального хозяйства независимо от формы собственности Кд = 0,05, аптечные организации Кд = 0,035,

прочие виды деятельности Кд = 1,0.

При многопрофильном использовании помещения арендная плата рассчитывается для каждого вида деятельности пропорционально занимаемым площадям.

3. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание строений, коммунальные платежи.

4. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с [пунктом 2](#Par53) настоящей Методики, подлежит корректировке путем ежегодного изменения базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения.

Приложение № 2

к Решению Ойского сельского Совета депутатов от 14.09.2023г. № 65-194р

МЕТОДИКА

ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ

МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ ИМЕЮЩЕГОХАРАКТЕРИСТИКИ

ПЛОЩАДИ, ОЦЕНКА РЫНОЧНО ОБОСНОВАННОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КОТОРЫМИ НЕ ПРОИЗВЕДЕНА

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является остаточная стоимость объекта и его техническое состояние.

2. Арендная плата за пользование объектами муниципальной собственности, объектами движимого имущества и недвижимого имущества, не имеющего характеристики площади, не прошедшими рыночную оценку, рассчитывается по формуле:

А = Сост x Кпр x Ктехн

где:

А - размер арендной платы в год, рублей;

Сост - остаточная стоимость объекта, рублей;

Кпр - коэффициент, устанавливающий среднюю величину прибыли, получаемой от использования имущества;

Кпр = 1 + Креф, где Креф - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на дату заключения договора, %;

Ктехн - коэффициент, корректирующий величину прибыли от использования имущества с учетом фактического технического состояния имущества, его эксплуатационных качеств, может изменяться от 1,0 до 0,25 по следующей шкале;

1,0 - при полном соответствии технических характеристик имущества его первоначальному состоянию и высоких эксплуатационных качествах,

0,75 - при соответствии технических характеристик имущества его первоначальному состоянию, но с признаком морального старения,

0,25 - при сниженных показателях технических характеристик имущества, но возможном его использовании без дополнительных затрат.

Данная формула используется для расчета арендной платы за имущество, имеющее остаточную стоимость в размере не менее 50% его первоначальной стоимости.

В случае если остаточная стоимость имущества менее 50% его первоначальной стоимости, цена аренды может быть установлена по формуле (1), за основу расчета размера арендной платы принимается стоимость имущества не менее 50% первоначальной стоимости.

В случае если балансовая и остаточная стоимость имущества равна 0, цена аренды за месяц может быть установлена в размере 100 руб. за объект.

3. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание муниципального имущества (его ремонт и восстановление).

Приложение № 3

к Решению Ойского сельского Совета депутатов от 14.09.2023г. № 65-194р

МЕТОДИКА

ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПОЧАСОВОЙ СДАЧЕ

В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1. В соответствии с настоящей Методикой основой для расчета арендной платы является годовая стоимость аренды объекта муниципальной собственности, рассчитанная в соответствии с Методиками, приведенными в [приложениях 1](#Par40) - [2](#Par109).

2. Расчет арендной платы объекта муниципальной собственности за 1 час производится по следующей формуле:

Ачас. = А / Кдн. / Кчас.,

где:

А - размер годовой арендной платы, рассчитанный по Методикам, приведенным в приложениях 1 - 2;

Кдн. - количество дней в году, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 252;

Кчас. - среднее количество часов в день, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 8.

Размер почасовой арендной платы в месяц рассчитывается по формуле:

Ачас.мес. = Апл.час. x Кчас.мес.,

где:

Кчас. мес. - количество часов аренды в месяц согласно расписанию.

При заключении договора аренды с почасовой оплатой приложением к договору является график использования арендуемого помещения.