АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УГУТ
СУРГУТСКОГО РАЙОНА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 21 » марта 2016 года № 40-нпа

с. Угут

Об утверждении порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут

На основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ О защите конкуренции, решения Совета депутатов сельского поселения Угут от 02.11.2015 № 90 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут»:

1. Утвердить порядок расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут, согласно приложению.

2. Главному бухгалтеру администрации сельского поселения Угут обеспечить заключение дополнительных соглашений к действующим договорам аренды муниципального имущества.

3. Обнародовать настоящее постановление и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления сельское поселение Угут.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его обнародования.

5. Признать утратившими силу Постановление сельского поселения Угут от 08.11.2010 № 73 «Об утверждении порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут».

- признать утратившим силу Постановление администрации сельского поселения Угут от 12.08.2013 № 84 «О внесении изменений в Постановление администрации сельского поселения Угут № 73».

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы сельского поселения Угут.

Глава сельского поселения Угут А.Н.Огородный

Приложение к постановлению
администрации сельского поселения Угут
от « 21 » марта 2016 года № 40-нпа

Порядок расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселения Угут

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок разработан на основе Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», решения Совета депутатов сельского поселения Угут от 02.11.2015 № 90 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут» (далее – Порядок).

1.2. Порядок разработан с целью определения стоимости ежемесячной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут, и предоставления муниципального имущества в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным, зарегистрированным в Российской Федерации, оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

При расчёте арендной платы учитывается базовая ставка арендной платы по Сургутскому району, определённая независимой оценочной компанией, на основании проведённого маркетингового исследования администрацией Сургутского района.

1.3. Настоящий Порядок не распространяется при передаче объектов муниципального имущества в аренду муниципальными учреждениями.

2. Расчёт стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом (нежилые помещения, здания, строения и прочее) определяется по формуле:

АП = Бап х К1 х К2 х К3 х К4 х К5 х К6 х S, где,

АП - стоимость арендной платы 1 кв. м общей площади нежилого помещения, здания и прочее в месяц (руб.),

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв.м в месяц.

Величина Бап - 320 рублей в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество.

Для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих имущество, включённое в перечень недвижимого имущества муниципального образования сельское поселения Угут, предназначенного для предоставления его

во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, утверждаемый постановлением администрации сельского поселения Угут, величина:

Бап - 280,00 рублей в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество.

S - площадь нежилого помещения, здания.

К1 - коэффициент, учитывающий территориальную зону:

Наименование населённых пунктов	Значение коэффициента
с. Угут	0,50
д. Каюкова, д. Тайлакова, д. Таурова, п. Малоюганский	0,40

Примечание: в случае, если местоположением объекта является территория, расположенная за границами населённого пункта, то применяется коэффициент К1 близлежащего населённого пункта.

К2 - коэффициент, учитывающий качество строительного материала стен здания:

Наименование строительного материала стен	Значение коэффициента
Кирпич, железобетонные плиты, арбоблоки, шлакоблоки	1,0
Комбинированное (дерево, кирпич или железобетон)	0,9
Дерево, сборно-щитовое, финские	0,8
Железо, прочее	0,7

К3 - коэффициент, учитывающий цель использования арендуемых помещений:

№ п/п	Вид деятельности, цель использования арендуемых помещений, категория пользователя	Значение коэф-фициента
1	Биржевая деятельность Деятельность финансово-инвестиционных компаний	2,0
2	Банковская деятельность, банкоматы, платёжные терминалы, базовые станции сотовой связи	1,75
3	Посредническая, нотариальная, страховая деятельность	1,5

4	Торговля (розничная и оптовая)	
5	Частная охрана	
6	Офисы	
7	Гостиницы	
8	Рестораны, кафе, бары	
9	Банковская деятельность, осуществляемая в населенных пунктах численностью менее 2500 человек (д. Сайгатина, п. Горный, с. Сытомино, д. Лямина, п. Высокий Мыс, с. Тундрино, с. Локосово, п. Ульт-Ягун, д. Русскинская, с. Угут)	1,1
10	Производство	1,0
11	Осуществление экспертной деятельности, проектно-изыскательных, измерительных работ, научно-практических разработок, производство интеллектуального продукта; работы по благоустройству и озеленению территорий	
12	Предприятия связи, за исключением базовых станций сотовой связи	
13	Оптика	
14	Реализация периодических изданий, книжной продукции	
15	Аудиторская деятельность	
16	Услуги юридических консультаций, адвокатских контор	
17	Услуги организаций, обслуживающих жилфонд, оказание коммунальных услуг	
18	Склады, гаражи, эксплуатация и ремонт транспортных средств (до 300 кв.м.)	
19	Сельскохозяйственное производство, в том числе растениеводство, рыболовство, охота, сенокошение, выпас скота, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства	
20	Предприятия общественного питания (кроме ресторанов, кафе, баров)	0,75
21	Оказание бытовых услуг населению (ремонт, окраска и пошив обуви, ателье, ремонт и техническое обслуживание бытовой аппаратуры, бытовых машин и приборов, химическая чистка и крашение, услуги прачечных, услуги	

	фотоателье, парикмахерских, услуги предприятий по прокату, мастерские)	
22	Склады, гаражи, эксплуатация и ремонт транспортных средств (свыше 300 кв.м.)	
23	Аптеки (кроме аптек, обслуживающих льготные категории населения)	
24	Медицинские, ветеринарные услуги, оказание санэпидемиологических услуг населению	
25	Научно-исследовательская деятельность	
26	Ритуальные услуги	
27	Площадки, стоянки	
28	Предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры	
29	Производство продуктов питания первой необходимости, товаров народного потребления	0,5
30	Производство товаров и оказание услуг для инвалидов	
31	Государственные внебюджетные фонды	
32	Аптеки, обслуживающие льготные категории населения	
33	Инвалиды, осуществляющие предпринимательскую деятельность независимо от вида деятельности Организации инвалидов и малочисленных народов Севера	0,4
34	Федеральные органы государственной власти и их территориальные органы, органы государственной власти иных субъектов Российской Федерации, а также для размещения учреждений, учредителями которых являются Российская Федерация, иные субъекты Российской Федерации или муниципальное образование (бюджетные учреждения, государственные службы)	
35	Предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию зданий, сооружений, являющихся памятникамиистории и культуры (на период проведения работ)	
36	Детские и подростковые клубы и объединения, организующие досуг детей и подростков и не ведущие предпринимательскую деятельность	

37	Спортивные организации и общественные спортивные объединения	0,4
38	Деятельность образовательных учреждений, имеющих лицензию на право ведения образовательной деятельности	0,3
39	Деятельность в области радиовещания и телевидения	
40	Деятельность в системе негосударственных детских учреждений и семейных детских садов	
41	Услуги федеральной почтовой связи	0,25

К4 - коэффициент, учитывающий местоположение помещения в населённом пункте, удобство коммерческого использования:

Местоположение объекта	Значение коэффициента
Центр	1,0
Окраина	0,75
Промзона	0,65
Вне территории населённых пунктов (на межселенной территории) с имеющейся инфраструктурой	0,55
Вне территории населённых пунктов (на межселенной территории) без инфраструктуры (септики, отсутствие центрального отопления)	0,3

К5 - коэффициент, учитывающий износ здания:

Срок эксплуатации капитального здания	Срок эксплуатации деревянного здания	Значение коэффициента
От 1 года до 15 лет	от 1 года до 9 лет	1,0
От 16 лет до 30 лет	от 10 лет до 18 лет	0,95
От 31 года до 45 лет	от 19 лет до 27 лет	0,9
От 46 лет до 60 лет	от 28 лет до 36 лет	0,85
От 61 года до 75 лет	от 37 лет до 45 лет	0,8
От 76 лет до 90 лет	от 46 лет до 54 лет	0,75
Более 90 лет	более 55 лет	0,7

Общий срок службы зданий и сооружений, их капитальность определяются долговечностью основных несущих конструкций - фундаментов, стен,

перекрытий. По капитальности общественные здания подразделяют - на девять групп со средними сроками службы от 10 до 175 лет (табл. 1). «ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 № 446).

Распределение гражданских зданий по группам капитальности с учётом срока службы:

Группа капитальности и краткое описание зданий	Нормативный срок службы, лет
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Рассчитывается по формуле:

К2 =1- (ФВ:НВ),

ФВ - фактический возраст, период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты сдачи в аренду.

НВ - нормативный срок службы, физической жизни здания - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и др.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

К6 - коэффициент, учитывающий размещение помещения, степень технического благоустройства:

Рассчитывается по формуле:

К6 = (К6.1 + (К6.2-а + К6.2-б + К6.2-в + К6.2-г + К6.2-д) / 2, где

К6.1 - коэффициент, учитывающий размещение помещения;

К6.2-а, К6.2-б, К6.2-в, К6.2-г, К6.2-д - коэффициенты, учитывающие степень технического обустройства.

№ п/п	К6.1 Размещение помещения	
	Параметры	Значение коэффициента
1	Отдельно стоящее строение, надземная встроенно-пристроенная часть строения	1,2
2	Цокольный этаж, полуподвальное помещение	0,8
3	Полуподвальный этаж, чердак, заглубленное помещение	0,6

№ п/п	К6.2 Степень технического обустройства		
	Наименование	Параметры	Значение коэффициента
1	К6.2-а	Центральное отопление	0,3
2	К6.2-б	Горячая вода	0,1
3	К6.2-в	Водопровод	0,2
4	К6.2-г	Электричество	0,4
5	К6.2-д	Канализация	0,2
6		Отсутствие технического обустройства	0,0

3. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев производится по формуле:

А = ((Ц1 х На) / 100 + (Ц2 х АП) / 100) х К3, где

А - годовая арендная плата (руб.);

Ц1 - балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

Ц2 - остаточная стоимость в восстановительных ценах (руб.);

На - норма амортизационных отчислений, рассчитываемая по формуле:

На = 1 / срок полезного использования имущества в месяцах х 100, согласно классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»:

№ группы	Срок полезного использования	Значение
1 группа	от 1 года до 2 лет включительно	4,2
2 группа	от 2 года до 3 лет включительно	2,8
3 группа	от 3 до 5 лет включительно	1,7
4 группа	от 5 до 7 лет включительно	1,2
5 группа	от 7 до 10 лет включительно	0,8
6 группа	от 10 до 15 лет включительно	0,6
7 группа	от 15 до 20 лет включительно	0,4
8 группа	от 15 до 25 лет включительно	0,3
9 группа	от 25 до 30 лет включительно	0,27
10 группа	свыше 30 лет	в зависимости от нормативного срока

АП - арендный процент:

№ п/п	Вид оборудования	Арендный процент
1	Телекоммуникационное, транспорт	25
2	Торговое	20
3	Пищевое, общественного питания, прочее	15
4	Станки, механизмы	10
5	Площадки для стоянки транспорта, для торговли	70
6	Площадки промышленные	60

4. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

А = Ц1 х АП х 0,5 / 100 х К3, где

А - годовая арендная плата (руб.);

Ц1 - балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

АП - арендный процент;

К3 - коэффициент, учитывающий цели использования арендуемого оборудования, транспортных средств, прочего имущества.

5. При передаче объектов муниципального имущества в аренду для размещения банкоматов и платёжных терминалов арендуемая площадь должна составлять не менее 3,0 кв. м.

6. В случае предоставления муниципального имущества в аренду для целей использования, не предусмотренных настоящим Порядком, размер арендной платы устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

7. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы:

7.1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы оговариваются в договоре аренды муниципального имущества в соответствии с настоящим Порядком.

7.2. В договоре аренды муниципального имущества указывается размер арендной платы за квартал.

7.3. Арендная плата за муниципальное имущество вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:

а) квартал считается равным трём календарным месяцам, отсчёт кварталов ведётся с начала календарного года;

б) ежеквартальный платёж за квартал, в котором муниципальное имущество было передано арендатору, за исключением четвёртого квартала, вносится до 10-го числа первого месяца следующего квартала (первый квартал - до 10 апреля; второй квартал - до 10 июля; третий квартал - до 10 октября);

в) арендная плата за четвёртый квартал календарного года вносится арендатором до 10-го числа последнего месяца этого календарного года;

г) арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

7.4. Арендатор вправе вносить платежи за аренду муниципального имущества досрочно.

7.5. В платёжном документе в поле «Назначение платежа» указываются наименование платежа, дата и номер договора.

7.6. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

7.7. В договоре аренды муниципального имущества должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке, на основании решения арендодателя в следующих случаях:

- в связи с изменением Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Угут;

- в связи с проведением технической инвентаризации (изменение площади объекта аренды).

Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца, следующего за наступлением таких изменений.

7.8. В случае предоставления муниципального имущества в аренду по результатам торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

7.9. При расчёте арендной платы не учитывается площадь неиспользуемых помещений (подвал, техподполье, пожарные лестницы).

7.10. Арендная плата уплачивается отдельно по каждому договору.

7.11. На период отсутствия надлежащим образом оформленного договора аренды основанием для взимания арендной платы является фактическое использование объекта муниципальной собственности.

7.12. При наступлении форс-мажорных обстоятельств начисление арендной платы приостанавливается на время действия этих обстоятельств.

7.14. Запрещается сдача в субаренду для осуществления игорного бизнеса арендуемых помещений, не используемых по основному договору аренды для развлекательно-досуговой деятельности.

7.15. При необходимости проведения арендатором за счёт собственных средств реконструкции арендуемого муниципального имущества производится освобождение от уплаты арендной платы, рассчитанной по действующему договору аренды, на нормативный период времени для выполнения работ по реконструкции, утверждённый Сургутским городским муниципальным унитарным предприятием «Инжиниринговый центр «Сургутстройцена», но не более четырёх месяцев с даты заключения договора.

7.16. Освобождение от уплаты арендной платы, рассчитанной по действующему договору аренды на нормативный период времени для выполнения работ по реконструкции, предоставляется при необходимости проведения следующих работ:

- Монтаж, замена, капитальный ремонт инженерных коммуникаций, в том числе, установка приборов учёта потребляемых ресурсов, пожароохранной сигнализации и системы оповещения людей при пожаре.
- Проведение капитального ремонта, устройство дополнительного эвакуационного выхода, отсутствие отделки, (не подведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, не установлены стеклопакеты, не выполнена стяжка полов, устройство пола, не выполнена проклейка стен обоями/покраска стен, побелка/покраска потолка, отсутствует настил линолеума/кафельной плитки).
- Перепрофилирование невостребованных объектов с узконаправленным функциональным назначением (баня, производственные цеха, овощехранилище, пекарня, кормоцех) в объекты с востребованным назначением.

7.17. Установленная настоящим расчётом арендная плата за пользование нежилым помещением, зданием (частью здания) не включает в себя плату за:

- коммунальные услуги;
- содержание общего имущества;
- пользование земельным участком, на котором оно расположено.