|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Администрация муниципального**  **района «Сысольский» Республики Коми** |  | **Коми Республикаса**  **«Сыктыв» муниципальнöй**  **районса администрация** |
|  |  |

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**ШУÖМ**

18 марта 2025 г. № 3/268

с. Визинга Республика Коми

|  |  |
| --- | --- |
|  | Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (за исключением земельных участков) |

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества муниципального района «Сысольский», на основании Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального района «Сысольский», утвержденного решением Совета МО муниципального района «Сысольский» от 02.06.2011 № V-3/24,

администрация муниципального района «Сысольский», постановляет:

1. Утвердить [Методику](#P55) расчета арендной платы за муниципальным имуществом (за исключением земельных участков) согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу постановление администрации муниципального района «Сысольский» от 13 июля 2020 года № 7/645 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (за исключением земельных участков») со всеми внесенными изменениями.

3. Постановление вступает в силу с момента подписания.

Глава муниципального района «Сысольский»

Республики Коми-руководитель администрации А.Г. Попов

Приложение к постановлению

администрации муниципального района «Сысольский»

от 18.03.2025 года № 3/268

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ), НАХОДЯЩЕЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «СЫСОЛЬСКИЙ» РЕСПУБЛИКИ КОМИ**

1. **Общие положения.**
   1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального района «Сысольский», утвержденного решением Совета МО муниципального района "Сысольский" от 02.06.2011 № V-3/24.
   2. Настоящая Методика устанавливает общие правила определения арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального района «Сысольский» Республики Коми.
   3. Расчет арендной платы за использование имущества, находящегося в казне муниципального образования муниципального района «Сысольский», а также имущества, переданного в оперативное управление администрации муниципального района «Сысольский» Республики Коми, осуществляет отдел по управлению имуществом администрации муниципального района «Сысольский» Республики Коми.

Расчет арендной платы за использование имущества, переданного муниципальным учреждениям и предприятиям, осуществляют такие учреждения и предприятия самостоятельно.

* 1. Налоги, расходы по содержанию имущества, в том числе коммунальные и эксплуатационные услуги, в расчет арендной платы не включаются.
  2. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.
  3. Настоящая Методика не распространяется на расчет арендной платы за земельные участки.

1. **Расчет арендной платы за нежилые помещения (здания).**
   1. Нежилые помещения (здания) подразделяются на следующие объекты:

А) отдельно стоящие здания (гаражи, ангары);

Б) входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения;

В) входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения

(встроенные, пристроенные);

Г) части нежилых помещений.

* 1. Величина годовой арендной платы без НДС за нежилые помещения (здания) определяется по следующей формуле:

Ап = (Сб x П x Кэ x Км x Кт x Кз x Ктд x Кнж х Кмсп)/10, где: Ап - размер годовой арендной платы (в рублях);

Сб - величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в районе (руб.)

П - площадь арендуемого помещения (кв. м);

Кэ - коэффициент эксплуатации здания;

Км - коэффициент вида строительного материала (материалы наружных стен здания);

Кт - коэффициент типа здания;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Ктд - коэффициент вида деятельности;

Кнж - коэффициент качества нежилого помещения

Кмсп – коэффициент имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

* 1. Величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в Сысольском районе, применяемая при расчете арендной платы, устанавливается нормативно-правовым актом Правительства Республики Коми.
  2. Коэффициент эксплуатации здания (Кэ) определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода. Значение Кэ приведено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число полных лет эксплуатации здания с момента ввода | 1-10 | 11-20 | 21-30 | 31-40 | 41-50 | 51-60 | Свыше 60 |
| Значение Кэ | 1 | 0,9 | 0,85 | 0,8 | 0,75 | 0,7 | 0,65 |

Если дата ввода в эксплуатацию неизвестна, применяется Кэ = 0,65.

* 1. Км - коэффициент вида строительного материала (материалы наружных стен здания):

|  |  |
| --- | --- |
| Вид строительного материала наружных стен | Коэффициент вида строительного материала |
| Кирпичные | 1,0 |
| Шлакоблочные | 0,8 |
| Деревянные | 0,7 |
| Прочие | 0,9 |

* 1. Кт - коэффициент типа здания устанавливается равным:

|  |  |
| --- | --- |
| Тип здания | Коэффициент типа здания (Кт) |
| * Складские здания, помещения. * Гаражи. * Производственные здания | 0,5 |

|  |  |
| --- | --- |
| - Прочие нежилые здания, помещения | 1 |

Кз - коэффициент территориальной зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Территориальная зона | Коэффициент территориальной зоны (Кз) |
| с.Визинга | 1,0 |
| прочие населенные пункты района | 0,5 |

* 1. Ктд - коэффициент типа деятельности. Определяется в зависимости от цели использования арендуемых помещений:

2,4 – для банковской деятельности, риэлтерской, юридической деятельности; для деятельности нотариальных контор, деятельности адвокатских контор, обмена валюты;

2,0 – сыскная деятельность, охранная деятельность, залы компьютерных игр, компьютерные клубы;

1,4 – автосервис, автостоянка, лесозаготовка, лесообработка;

1,2 – осуществление информационно-вычислительного обслуживания; оптовая торговля, розничная торговля; косметические услуги; услуги связи;

0,9 - для бюджетных учреждений, движений, партий;

0,8 - некоммерческие организации, созданные в благотворительных, культурных целях, в целях развития физической культуры и спорта;

0,8 - парикмахерские услуги.

0,7 - предоставление коммунальных услуг, предоставление услуг почтовой связи, общественное питание; банно-оздоровительные услуги; тренажерные залы и спортивно-оздоровительные центры; творческие мастерские (художников, скульпторов и т.п.); для деятельности по благоустройству и обслуживанию жилищного фонда и коммунального хозяйства

0,4 - для деятельности по созданию инфраструктуры досуга, туризма;

0,1 – для производства, переработки и хранения сельскохозяйственной продукции.

Для видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень, Ктд считать равным 1,0.

При многофункциональном использовании помещения арендная плата рассчитывается исходя из типа деятельности арендатора, предусматривающего максимальный коэффициент

* 1. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения:
  2. Кнж = [2.8.1](#_bookmark0) +[2.8.2](#_bookmark1), где:
     1. Расположение помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Надземная | 0,5 |
| Цоколь | 0,4 |
| Полуподвал, подвал, мансарда | 0,3 |

* + 1. Степень технического обустройства:

|  |  |
| --- | --- |
| При наличии всех видов благоустройства (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение) | 0,5 |
| Указанный коэффициент уменьшается на следующие величины в случае: |  |
| технологического отсутствия электроснабжения | 0,1 |
| технологического отсутствия центрального теплоснабжения | 0,05 |
| технологического отсутствия водоснабжения | 0,05 |
| технологического отсутствия водоотведения | 0,05 |

Для расчета арендной платы считается, что водоснабжение и (или) водоотведение в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из находящихся в здании мест общего пользования, оборудованных водоснабжением и водоотведением.

2.11. В целях установления льготной арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", а также для организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (за исключением указанных в [статье 15](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=481359&dst=100150) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" государственных фондов поддержки научной, научно-технической, инновационной деятельности, осуществляющих деятельность в форме государственных учреждений), в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества муниципального района «Сысольский» Республики Коми, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного [частью 4 статьи 18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=481359&dst=100346) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации":

Кмсп = 0,5.

1. **Расчет арендной платы движимого имущества.**
   1. К движимому имуществу относятся транспортные средства, машины и оборудование, передаточные устройства, инструмент, хозяйственный инвентарь, бытовая и офисная техника и прочие виды движимого имущества, являющиеся собственностью муниципального образования муниципального района «Сысольский» Республики Коми.
   2. Арендная плата рассчитывается по формуле:

Апл = Сби x Ен**,**

где:

3.1.1. Апл - величина годовой арендной платы (без учета НДС);

Сби - балансовая стоимость основного средства (рублей) с учетом износа и переоценки основных фондов на момент заключения договора аренды. В случае 100-процентного износа основных фондов Сби равна 20 процентам от первоначальной балансовой стоимости;

Ен - усредненный нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений:

3.1.2. Установить:

Ен = 0,03 для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности, определенных п.3 Постановления администрации муниципального района «Сысольский» от 06.10.2017г. № 10/824 «Об утверждении Порядка формирования, ведения, обязательного опубликования перечня муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)»;

Ен = 0,1 для предприятий, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, выполняющих муниципальные заказы;

Ен = 0,15 - для иных организаций.

1. **Расчет арендной платы** **за пользование муниципальными объектами коммунальной инфраструктуры.**

4.1. Под объектами коммунальной инфраструктуры в целях реализации положений настоящей Методики понимаются следующие объекты, принадлежащие муниципальному образованию муниципальному району «Сысольский»:

- централизованные системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и отдельные объекты таких систем Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C4506DC0824B45FC575B546AC246995DC16E786AF7BF47262049982814550E79D7DE849E59FA768B26DEB5BFB1C4M0K) "О водоснабжении и водоотведении";

- системы и объекты теплоснабжения, в соответствии с понятиями, определенными Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=C4506DC0824B45FC575B546AC246995DC16E786AF7BE47262049982814550E79D7DE849E59FA768B26DEB5BFB1C4M0K) "О теплоснабжении".

4.2. Арендную плату за пользование муниципальными объектами коммунальной инфраструктуры, имеющими протяженность, за один метр в год установить в размере 55 рублей, без учета НДС.

4.3. Арендную плату за пользование муниципальными объектами коммунальной инфраструктуры, имеющими площадь, установить в соответствии с расчетом, предусмотренным пунктом 2.1. настоящей Методики.

4.4. Арендная плата вносится арендаторами в бюджет муниципального образования муниципального района «Сысольский» ежемесячно. Сумма ежемесячных платежей составляет 1/12 размера годовой арендной платы.