****

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЛОПУХИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**МО ЛОМОНОСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**третий созыв**

**21 октября 2015года                                                    д. Лопухинка**

**РЕШЕНИЕ № 81**

**Об утверждении методики по определению величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности муниципального образования Лопухинское сельское поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области**

Рассмотрев проект Методики определения величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности МО Лопухинское сельское поселениеСовет депутатов МО Лопухинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, **решил**:

1.Утвердить прилагаемую Методику определения величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности муниципального образования Лопухинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (приложение № 1) далее «Методика».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой

Глава муниципального образования

Лопухинское сельское поселение Ю.Г. Романов

Утверждено

Решением Совета депутатов

МО Лопухинское сельское поселение

№ 81 от 21.10.2015 г.

**МЕТОДИКА**

определения величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности муниципального образования Лопухинское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

1.Общие положения

1.1 Методика разработана на основании методики определении арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности Ленинградской области зданиями, строениями, и отдельными помещениями, утвержденной Постановлением Правительства Ленинградской области № 329 от 21 декабря 2007 года «Об утверждении методики определения величины арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности Ленинградской области зданиями, строениями, и отдельными помещениями». (в ред. Постановления Правительства Ленинградской области от 25.02.2009г № 42), Методики определения величины арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области.

1.2.Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за аренду нежилых зданий, строений, сооружений и отдельных помещений (далее объекты) муниципальной собственности, находящихся на территории муниципального образования

Лопухинское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области.

1.3.Расчет арендной платы ведется в условных единицах. За величину условной единицы принимается годовая базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения (далее также - базовая стоимость). Базовая стоимость устанавливается постановлением главы администрации МО Лопухинское сельское поселение

2.Порядок расчета величины годовой арендной платы

2.1.Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в условных единицах. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

2.2.Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

Агод =S \* (Сб \* Киз \* Кт \* Кз \* Ктд \* Кнж) \* где:

Агод – годовая арендная плата за объект;

S – общая площадь арендуемого объекта;

Сб - годовая базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения , руб.;

Киз - коэффициент износа;

Кт – коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта;

Кз- коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-технической ситуации, складывающейся на данной территории;

Ктд – коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

Кнж- коэффициент качества объекта, устанавливаемый в зависимости от расположения арендуемого объекта недвижимости в здании, (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта, удобства его коммерческого использования.

3. Порядок установления значений коэффициентов, применяемых

при расчете арендной платы.

3.1.Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

Киз = (100 - % износа) / 100

Процент износа устанавливается по данным технической инвентаризации на текущий год. При отсутствии данных износ определяется на основании Приказа Минфина России

от 30.03.2001г №26н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» 6/1.

При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению не может быть менее 0,1.

3.2. Значение коэффициента типа здания (Кт)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Конструктивный тип здания | | | |
| Производственное | Складское | Административное | Прочее |
| 0.75 | 0.6 | 1 | 1 |

3.3.Коэффициент территориальной зоны

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Населенный пункт | Кз |
| 1. | д. Глобицы | 0.6 |
| 2. | д. Лопухинка | 0,6 |

3.4.Коэффициент типа деятельности зданий (Ктд)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид деятельности арендатора | Ктд |
| АЗС (автозаправочные станции) | 5,0 |
| Аптечные учреждения | 0,5 |
| Аудит и бухгалтерский учет | 1,7 |
| Банк Сберегательный и его филиалы | 1,05 |
| Банки коммерческие и их филиалы | 2,0 |
| Библиотеки | 0.02 |
| Бюджетные учреждения | 0.15 |
| Государственные предприятия общественного питания | 0.4 |
| Здравоохранение | 0.1 |
| Консультации, маркетинговые исследования | 1,5 |
| Лесная и деревообрабатывающая промышленность | 0.45 |
| Лесное хозяйство | 0.40 |
| Мясная и молочная промышленность | 0,45 |
| Наука и научное обслуживание | 0.1 |
| Непроизводственные виды бытового обслуживания | 0.2 |
| Нотариальные конторы, регистрационные палаты | 1.1 |
| Общ.объединения по сферам коммерческой деятельности | 0.6 |
| Общественное питание | 0.5 |
| Общественное питание с реализацией алкогольных напитков | 1.0 |
| Объединение социальной защиты | 0.2 |
| Органы государственного и муниципального управления | 0.05 |
| Подготовка кадров с высшим и ср. спец образованием | 0.1 |
| Почтовая связь | 0,1 |
| Проведение дискотек и массовых зрелищных мероприятий | 0.3 |
| Производство программных средств | 0.80 |
| Профессиональные союзы | 0.25 |
| Прочие виды деятельности | 1.2 |
| Прочие финансово-кредитные организации | 1.5 |
| Редакции телевидения и радиовещания | 0.4 |
| Ремонт и техническое обслуживание транспортных средств | 0.85 |
| Стоматологические услуги | 1.10 |
| Строительство | 0.5 |
| Творческие общественные объединения | 0.3 |
| Торговля оптовая | 1.0 |
| Торговля кооперативная | 0.9 |
| Торговля розничная | 0.6 |
| Транспортно-экспедиционные услуги | 0.95 |
| Физкультурно-спортивные организации | 0.2 |
| Финансы, кредит, страхование , пенсионное обслуживание | 0.75 |
| Хлебопекарная промышленность | 0.55 |
| Хозяйственное управлением строительством | 0.85 |
| Электро- и радиосвязь | 1.4 |

3.5 Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж) ,определяется по формуле:

Кнж = Крп + Кто+ Квп +Квх +Кки

где

а ) Крп – коэффициент расположения объекта в здании (сооружении)

|  |  |
| --- | --- |
| Нахождение арендуемого помещения в здании (сооружении) | Крп |
| Отдельно стоящее здание | 1.2 |
| Надземная встроено –пристроенная часть | 1.0 |
| Цоколь (полуподвал) | 0.9 |
| Чердак (мансандра) | 0.8 |
| Подвал | 0.6 |
| Технические помещения | 0.1 |

б ) Кто – коэффициент степени технического обустройства

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства | Кто |
| Водопровод,канализация, центральное отопление, горячая вода | 0.6 |
| Водопровод,канализация, центральное отопление | 0.5 |
| Водопровод,канализация | 0.4 |
| Водопровод | 0.3 |
| Отсутствие обустройства | 0.0 |

Примечания:

1.Считаеться, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами, находящимися в здании, в котором расположено помещение.

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

в) Квп – коэффициент, учитывающий высоту потолков в помещении (в среднем по зданию)

|  |  |
| --- | --- |
| Высота потолка арендуемого объекта | Квп |
| свыше 3х метров | 0.11 |
| от 2.6 до 3.0 метров | 0.10 |
| менее 2.6 метров | 0.09 |

г) Квх – коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

при наличии отдельного входа - 0.2

при отсутствии отдельного входа - 0.0

Примечание:

Считается, что отдельный уличный вход имеется, если в состав арендуемого объекта входят сообщающиеся помещения, одно из которых имеет отдельный уличный вход.

д) Кки – коэффициент удобства коммерческого использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Расположение помещения в населенном пункте | Кки | Для коммерческих банков и сбербанков во всех населенных пунктах |
| Удаленные населенные пункты  д. Глобицы  д. Лопухинка | 0.25 | 1.0 |

4. В том случае если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта величина арендной платы за 1 кв. м. меньше годовой базовой стоимости, установленной нашей Методикой, то величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Агод = Сб \* Кз \* S

где:

Агод – годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях;

Сб - годовая базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения, в рублях

Кз - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

S - общая площадь арендуемого объекта.