Администрация

Елнатского сельского поселения

Юрьевецкого муниципального района

Ивановской области

Постановление

от 01.07.2015г. с. Елнать № 63

Об утверждении Положения о порядке расчета арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями, сооружениями, оборудованием

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Елнатского сельского поселения, в целях наиболее эффективного использования муниципального имущества,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Утвердить с 01.07.2015г. базовую ставку годовой арендной платы в размере 1000,00 (Одна тысяча) руб. за 1кв.м.

2. Утвердить Положение о порядке расчета арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями, сооружением, оборудованием (приложение N 1).

3.Обнародовать настоящее постановление в порядке, предусмотренном пунктом 7 статьи 37 Устава Елнатского сельского поселения и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.07.2015г.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на ведущего специалиста (главного бухгалтера) администрации сельского поселения И.В. Лапшину.

Глава администрации Елнатского сельского поселения

Юрьевецкого муниципального района - Г.И.Гарнова

Приложение N 1   
к постановлению администрации   
Елнатского сельского поселения   
от 01.07.2015г. N63

**Положение о порядке расчета арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями, сооружениями, оборудованием**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Елнатского сельского поселения, Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Елнатского сельского поселения Юрьевецкого муниципального района » утвержденным решением Совета Елнатского сельского поселения от 10.07.2007 № 53.

1.2. Настоящее Положение регулирует порядок расчета арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями, сооружениями, оборудованием. Все юридические и физические лица, имеющие право аренды зданий и нежилых помещений, далее именуются "Арендаторы".

1.3. Настоящее Положение применяется при аренде муниципальных зданий, строений, сооружений, помещений в них, а также жилых и нежилых помещений в жилых домах, расположенных на территории поселения (далее - недвижимое имущество).

1.4. Арендодателем недвижимого имущества на территории поселения является Администрация Елнатского сельского поселения (далее - Администрация).

1.5. За арендуемое недвижимое имущество, относящееся к объектам муниципальной собственности, арендатор уплачивает арендную плату в виде ежемесячных платежей.

1.6. Арендная плата является платой за пользование недвижимым имуществом и устанавливается в соответствии с настоящим Положением, исходя из ставки арендной платы в расчете на один квадратный метр площади арендуемого недвижимого имущества.

1.7. Администрация вправе давать разъяснения о порядке и условиях применения настоящего Положения, а также определять конкретные условия заключаемых договоров аренды.

1.8. Величина арендной платы за пользование недвижимым имуществом определяется в соответствии с разделом 2 настоящего Положения.

1.9. Арендная плата уплачивается арендатором в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ивановкой области, нормативными правовыми актами Елнатского сельского поселения и договором аренды.

1.10. Оплата за эксплуатационные услуги, в том числе коммунальные и административно-хозяйственные услуги, аренда земельного участка под арендуемым помещением (зданием, сооружением) не включается в сумму арендной платы и производится арендатором по отдельному договору, который арендатор обязан заключить в 30-дневный срок со дня подписания договора аренды.

1.11. Капитальный ремонт недвижимого имущества производится арендатором за свой счет в случаях, предусмотренных договором аренды, при условии получения письменного согласования Администрации и балансодержателя.

**2. Порядок определения величины арендной платы**

**за пользование муниципальным недвижимым имуществом**

2.1. Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

Арас = Бап x S x Киз x Км x Кз x Кц, где:

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр.

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (базовая ставка арендной платы) устанавливается постановлением администрации Елнатского сельского поселения на соответствующий финансовый год;

S - арендуемая площадь помещений в здании, зданий;

Киз - коэффициент остаточной стоимости здания:

Киз = (100 - % износа) / 100.

Если Киз меньше 0,5, он принимается равным 0,5.

Км - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич, газосиликатные блоки, стеклопакеты - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- прочее - 1;

Кз - коэффициент территориальной зоны Ивановской области - 1,75.

Кц – коэффициент цели используемого арендуемого недвижимого имущества

Коэффициент цели использования арендуемого недвижимого имущества (Кц) учитывает указанную в договоре аренды цель использования арендуемого имущества, которая указывается в договоре аренды.

Значение коэффициента определяется в соответствии с приложением 2 к настоящему Положению.

Если арендуемое недвижимое имущество имеет разные цели использования, то арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе помещений, а затем суммируется.

3. При определении размера арендной платы понижающий коэффициент (Кп) применяется в случаях, если арендуемое имущество используется для следующих целей:

3.1. Кп = 0,75, если арендуемое имущество используется субъектом малого предпринимательства для производства продукции, выполнения работ или оказания услуг (кроме производства подакцизных товаров); муниципальные унитарные предприятия.

3.2. Кп = 0,5, если арендуемое имущество используется для:

- реализации товаров, оказания услуг или выполнения работ на льготных условиях инвалидам, пенсионерам, участникам Великой Отечественной войны, многодетным семьям, если объем реализации товаров, оказания услуг составляет не менее 50% от общего объема;

- осуществления ремонта и эксплуатации государственного и/или муниципального жилого фонда;

- размещения учреждений образования, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4 настоящего Положения.

3.3. Кп = 0,2, если арендуемое имущество используется для:

- размещения организаций с численностью работающих инвалидов не менее 50 процентов от среднесписочной численности работающих, если их доля в фонде оплаты труда составляет не менее 25 процентов;

- размещения учреждений культуры, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4 настоящего Положения.

3.4. Кп = 0,05, если арендуемое имущество используется для:

- размещения организаций федеральной почтовой связи;

- размещения федеральных органов государственной власти и их территориальных органов, органов государственной власти иных субъектов Российской Федерации, а также размещения учреждений, учредителями которых являются Российская Федерация, иные субъекты Российской Федерации или муниципальное образование (бюджетные учреждения);

- организации досуга детей и подростков некоммерческими организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.5. Обязанность доказать право на применение соответствующего значения понижающего коэффициента при определении размера арендной платы возлагается на Арендатора.

3.6. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, Арендатор не вправе сдать арендованное имущество в субаренду, перенаем, предоставить в безвозмездное пользование, передать арендные права в залог, внести в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества и общества или паевого взноса в производственный кооператив.

4. Не допускается дифференцирование базовой ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы Арендатора или иных условий.

5. Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

6. На случай передачи части помещения или здания в субаренду ввести коэффициент субаренды Кс, равный 1,5, на весь срок сдачи в субаренду, который не может превышать срок аренды.

7. При сдаче в аренду помещений в здании нескольким Арендаторам ввести Ко - коэффициент использования площадей общего пользования, числовое значение которого определяется как отношение общей площади здания к основной.

8. Размер годовой арендной платы за пользование сооружением определяется по формуле:

Арас = 1,15 x АМ, где:

АМ - сумма амортизационных отчислений на полное восстановление за год, предшествовавший аренде.

9. Размер годовой арендной платы за пользование оборудованием определяется по формуле:

Арас = 2 x АМ, где:

АМ - сумма амортизационных отчислений на полное восстановление за год, предшествовавший аренде.

10. Размер арендной платы за аренду предприятия в целом как имущественного комплекса определяется как сумма арендной платы за земельный участок, здания, сооружения, оборудование.

11. Расчет арендной платы производится на дату заключения договора и пересматривается ежегодно с учетом изменения базовой ставки арендной платы (Бап) или других причин, повлекших изменение условий использования здания или нежилого помещения.

12. Арендная плата определяется договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей.

13. Плата за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое недвижимое имущество, рассчитывается по ставке земельного налога на соответствующей территории без применения каких-либо коэффициентов пропорционально площади занимаемого здания или помещений в нем.

14. Арендная плата за использование здания или нежилого помещения зачисляется на расчетный счет местного бюджета, получателем платежа является Администрация Елнатского сельского поселения Юрьевецкого муниципального района Ивановской области. Оплата арендной платы производится до 5-го числа расчетного месяца.

15. За нарушение сроков внесения арендной платы ввести пени в размере 0,3% от суммы недоимки за каждый день просрочки.

16. За нарушения в использовании зданий и нежилых помещений к Арендаторам применяются штрафные санкции в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Ивановской области, Администрации Елнатского сельского поселения.

17. Споры, возникающие по вопросам арендной платы за использование зданий и нежилых помещений, рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение N 2   
к постановлению администрации   
Елнатского сельского поселения

От 01.07.2015 № 63

**КОЭФФИЦИЕНТ**

**ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДУЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

----+--------------------------------------------------------+------------¬

¦ N ¦ Цель использования здания (помещения) ¦ Значение ¦

¦п/п¦ ¦коэффициента¦

+---+--------------------------------------------------------+------------+

¦ 1.¦Банки и иные кредитные учреждения ¦ 2,0 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 2.¦Офисы инвестиционных, рекламных, брокерских агентств, ¦ 1,8 ¦

¦ ¦инвестиционных фондов, агентств недвижимости, ¦ ¦

¦ ¦юридических консультаций, аудиторских и нотариальных ¦ ¦

¦ ¦контор ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 3.¦Прочие офисы и административные помещения ¦ 1,2 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 4.¦Автосервис, автостоянки, АЗС, гаражи ¦ 1,5 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 5.¦Розничная торговля ¦ 1,5 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 6.¦Рестораны, бары, кафе, за исключением указанных в ¦ 1,0 ¦

¦ ¦пункте 7 ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 7.¦Детские кафе ¦ 0,8 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 8.¦Бытовое обслуживание и общественное питание, за ¦ 1,0 ¦

¦ ¦исключением указанных в пункте 9 ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦ 9.¦Столовые и буфеты, расположенные в образовательных и ¦ 0,8 ¦

¦ ¦лечебных учреждениях ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦10.¦Образование, здравоохранение, культура, физическая ¦ 1,0 ¦

¦ ¦культура и спорт ¦ ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦11.¦Склады и хранилища ¦ 1,1 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦12.¦Аптеки, аптечные склады ¦ 1,0 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦13.¦Производственная деятельность ¦ 0,7 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦14.¦Ночные клубы, казино, прочие заведения игорного бизнеса ¦ 2,0 ¦

¦ ¦ ¦ ¦

¦15.¦Иные цели ¦ 1,0 ¦

¦---+--------------------------------------------------------+-------------