|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **«Шойнаты»**  **сиктовмöдчöминса**  **Сöвет** |  | | **Совет**  **сельского поселения «Сторожевск»** |
| **КЫВКÖРТÖД** | | | |
| РЕШЕНИЕ | | | |
| от 25 августа 2023 года | | № V-19/3 | |
| (Республика Коми, Корткеросский район, с.Сторожевск) | | | |

**Об утверждении порядка расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск»**

В соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 06 декабря 2002 г. № 200 «Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Коми и установлении величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в городах и районах Республики Коми», п.п.3 п.1 ст.8 Устава муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», в целях повышения эффективности использования муниципального имущества муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», Совет сельского поселения «Сторожевск» решил:

1. Утвердить порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск» (Приложение 1).

2. Утвердить порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, энергетическими объектами, инженерными коммуникациями, сооружениями, производственными объектами сельскохозяйственного назначения, находящимся в собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск» (Приложение 2).

3. Утвердить порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», переданным в аренду по результатам торгов (Приложение 3).

4. Размер фиксированных ставок арендной платы за один квадратный метр в год на территории сельского поселения «Сторожевск» применяется в соответствии с размерами фиксированных ставок, утвержденными Постановлением Правительства Республики Коми.

5. Величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения на территории сельского поселения «Сторожевск» применятся в соответствии с величиной базовой стоимости, утвержденной Постановлением Правительства Республики Коми.

6. Установить срок оплаты аренды за пользование муниципальным имуществом для государственных учреждений: до 10-го числа месяца квартала, следующего за отчетным, остальным арендаторам: до 25-го числа первого месяца квартала, следующего за отчетным.

7. Установить, что порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности, утвержденный решением [(приложение № 1)](file:///C:\Users\Светлана\Documents\документы\Имущество\передача%20имущества%20в%20аренду\решение%208%20район%20аренда.doc#Par33), а также порядок расчета величины годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, энергетическими объектами, инженерными коммуникациями, сооружениями, производственными объектами сельскохозяйственного назначения, утвержденный решением [(приложение № 2)](file:///C:\Users\Светлана\Documents\документы\Имущество\передача%20имущества%20в%20аренду\решение%208%20район%20аренда.doc#Par249), действуют в отношении договоров, заключенных без проведения торгов, в соответствии с законодательством.

8. Признать утратившим силу [решение](consultantplus://offline/ref=DAD0B2F5368E86060DFC2DC7D9B60F0E83135535AE751C44C58B675F02F54Ey7H7M) Совета сельского поселения «Сторожевск» от 01 декабря 2015 г. № III-35/5 «Об утверждении порядков расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального сельского поселения «Сторожевск».

9. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования.

**Глава сельского поселения Х.Н. Гевейлер**

Приложение 1

к решению Совета

сельского поселения «Сторожевск»

от 25 августа 2023 г. № V-19/3

**П О Р Я Д О К**

**расчета величины годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск»**

I. Величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», определяется по формуле:

Ап = S x (Сс x Киз x Кт x Кз x Кнж x Км x Кип х Кмсп) : 10, где:

1. Ап - величина годовой арендной платы (руб.);

2. S - общая площадь здания (нежилого помещения) либо площадь части здания (части нежилого помещения), сдаваемого в аренду (кв.м);

3. Сс - величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в районе, определенная в соответствии с п. 5 настоящего решения (руб.).

4. Применяемые коэффициенты:

1) Киз - коэффициент износа:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Киз при износе здания от 0 до 30% |  | 0,8, |
| Киз при износе здания от 31 до 65% |  | 0,7, |
| Киз при износе здания от 66 до 70% |  | 0,6, |
| Киз при износе здания свыше 70% |  | 0,5; |

2) Кт - коэффициент типа строения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кт производственное, складское (неотапливаемое) | = | 0,3, |
| Кт производственное, складское (отапливаемое) | = | 0,5, |
| Кт прочее | = | 1,0. |

3) Кз - коэффициент территориальной зоны:

в городах - 1,0,

в сельской местности - 0,5;

4) Кнж - коэффициент качества нежилого помещения:

К4.1 + К4.2 + К4.3 + К4.4, где:

К4.1 - расположение помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| отдельно стоящее строение, нежилое помещение (часть нежилого помещения) в здании |  | 0,54, |
| нежилое помещение (часть нежилого помещения) цокольного этажа, мансарды, технического этажа в верхней части здания |  | 0,49, |
| нежилое помещение (часть нежилого помещения) антресольного этажа  нежилое помещение (часть нежилого помещения) подвала, полуподвального этажа, технического этажа в нижней части здания, чердачного этажа (чердака) |  | 0,35,  0,19. |

Примечание. Для обслуживания торговой деятельности, оказания услуг общественного питания и бытового обслуживания К4.1 равен 0,32 независимо от размещения помещения.

К4.2 - степень технического обустройства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| при наличии водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления |  | 0,27, |
| при наличии водопровода, канализации, центрального отопления |  | 0,16, |
| при наличии водопровода, канализации или отопления (включая печное) |  | 0,1, |
| без удобств |  | 0,05. |

Примечание. Применяется в отношении всего строения, здания независимо от места положения предоставляемого в аренду нежилого помещения (части нежилого помещения);

К4.3 - возможность использования прилегающей территории:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| огороженная прилегающая территория | - | 0,27, |
| неогороженная прилегающая территория | - | 0,16. |

К4.4 - высота потолков в помещении:

при высоте потолков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| свыше 3,0 м |  | 0,07, |
| от 2,6 м до 3,0 м |  | 0,04, |
| менее 2,6 м |  | 0,02. |

5) Км - коэффициент качества строительных материалов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| дерево | - | 0,8. |
| кирпич, железобетон, прочие | - | 1,0. |

6) Кип - коэффициент цели использования арендуемых помещений:

коэффициенты цели использования арендуемых помещений соответствуют:

Кип = 3,1:

помещение для размещения ночного клуба;

помещения для осуществления букмекерской деятельности;

помещения для продажи автомобилей;

помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся предоставлением услуг сотовой радиотелефонной связи.

Кип = 3,0:

помещения для размещения кредитных организаций (филиалов), в том числе пунктов обмена валюты, банкоматов.

Примечание. Для расчета арендной платы площадь, предоставляемая под размещение банкомата, устанавливается не менее 3 кв.м.

Кип = 2,4:

помещения для проведения операций с ценными бумагами и валютой;

помещения для осуществления лизинговой, инвестиционной, аудиторской и биржевой деятельности;

помещения для осуществления оценочной, нотариальной, адвокатской, риэлторской деятельности;

помещения для осуществления деятельности по оказанию юридических услуг;

помещения для осуществления деятельности по информационно-вычислительному обслуживанию, компьютерной диагностике, проведения консультаций по техническому и программному обеспечению, создания программных продуктов;

помещения для осуществления страховой и землеустроительной деятельности;

помещения для осуществления деятельности по переработке, хранению и реализации нефти и продуктов ее переработки;

Кип = 2,0:

помещения гостиниц;

помещения для размещения компьютерных клубов;

помещения для размещения спортивно-развлекательных комплексов;

Кип = 1,8:

помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся сыскной, охранной, посреднической, рекламной, зрелищно-развлекательной деятельностью;

помещения для осуществления торгово-закупочной деятельности;

помещения терминалов по хранению и растаможиванию грузов;

помещения для осуществления оптовой торговли;

помещения ресторанов, баров;

помещения парикмахерских и косметических кабинетов;

помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности, финансов и управления;

помещения для организации выставок-продаж, театрально-зрелищных, культурно-просветительских и зрелищно-развлекательных мероприятий;

складские помещения;

Кип = 1,5:

помещения для размещения закусочных типа «Макдональдс», пиццерий, супермаркетов;

помещения для размещения киностудий, видео- и аудиостудий;

помещения для хозяйствующих субъектов, осуществляющих информационную и издательскую деятельность;

помещения для организации продажи железнодорожных и авиа билетов, розничной торговли, выставочных салонов, ювелирных мастерских;

помещения для размещения касс приема коммунальных платежей и сотовой связи;

помещения для размещения вендинговых аппаратов;

Примечание. Для расчета арендной платы площадь, предоставляемая под установку одного вендингового аппарата, устанавливается не менее 1,5 кв.м;

помещения для проведения вечеров отдыха;

помещения кафе, закусочных;

помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся строительством и ремонтом зданий и сооружений, осуществляющих деятельность в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в промышленности и строительстве;

помещения для хозяйствующих субъектов, оказывающих копировальные услуги;

помещения экскурсионных и туристических агентств и бюро;

Кип = 1,4:

помещения автосервиса, автостоянок;

помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся перевозкой грузов автомобильным и железнодорожным транспортом;

помещения для размещения базовых станций подвижной радиотелефонной связи и линий связи, используемых при оказании услуг подвижной радиотелефонной связи, видеосалонов;

помещения телефонных станций, почты, телеграфа;

помещения для осуществления деятельности по изготовлению и ремонту мебели, пошиву меховых изделий;

Кип = 1,3:

помещения для размещения аптек, кабинетов для оказания медицинских услуг;

помещения для осуществления физкультурно-оздоровительной деятельности;

Кип = 1,2:

помещения, используемые для осуществления деятельности в области промышленности, электроэнергетики, энергосбережения, черной металлургии, цветной металлургии, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения и металлообработки, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности, строительных материалов, поставки газа;

помещения для оказания образовательных услуг;

помещения для организаций, ведущих научно-исследовательские, конструкторские и проектно-изыскательские работы;

помещения заготовительных контор по сбору металлолома и утиля;

помещения автошкол;

Кип = 0,9:

помещения организаций по санитарной очистке, уборке и озеленению города;

помещения кулинарий, столовых;

помещения для размещения мастерских по оказанию ремонтно-бытовых услуг населению;

Кип = 0,8:

помещения детских внешкольных учреждений;

Кип = 1:

другие помещения, используемые под иные цели.

Примечание. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается пропорционально занимаемой площади по видам цели его использования.

7) 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 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 сельского поселения «Сторожевск», свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» Кмсп - коэффициент имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства:

Кмсп = 0,5

Величина годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения «Сторожевск», переданным в аренду в соответствии с настоящим разделом на срок более одного года, подлежит ежегодной индексации в соответствии с приложением 3 к настоящему решению.

II. Арендную плату за один квадратный метр в год установить:

в размере 1798 рублей - для органов пожарной охраны, войсковых частей, налоговых органов и полиции, таможенных органов, прокуратуры и других организаций, финансируемых из федерального и республиканского бюджета;

в размере 829 рублей - для субъектов малого предпринимательства в течение двух лет с момента государственной регистрации, подтвержденного предоставлением выписки из единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, в случае если размер арендной платы, рассчитанной в соответствии с [п. 1](file:///C:\Users\Светлана\Documents\документы\Имущество\передача%20имущества%20в%20аренду\решение%208%20район%20аренда.doc#Par44) раздела I настоящего Порядка, будет превышать 829 рублей за один квадратный метр в год.

III. Арендную плату в размере 554 рубля за один квадратный метр в год установить для:

научно-исследовательских учреждений, опытно-конструкторских организаций системы РАН, отраслевых академий, государственных архивов, библиотек, фонотек, фильмотек, музеев, выставок, организаций, решающих проблемы экологии;

студий изобразительного искусства, дворцов и домов культуры, внешкольных воспитательных организаций, ведущих работу с детьми, клубов любителей животных, ветеринарных клиник;

обществ и организаций инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов и объединений, профсоюзов, благотворительных фондов;

субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся сельскохозяйственными товаропроизводителями, а также являющихся сельскохозяйственными кооперативами;

добровольного общества любителей книги России;

школьно-базовых столовых и предприятий питания, обслуживающих учащихся школ, ПТУ, высших и специальных учебных заведений;

организаций общественного питания в отношении точек общественного питания, размещенных в зданиях учреждений здравоохранения;

муниципальных унитарных предприятий сельского поселения «Сторожевск»;

образовательных учреждений в отношении расположенных в учреждениях здравоохранения общеобразовательных школ (классов, групп);

организаций, осуществляющих деятельность по производству изделий народных художественных промыслов;

субъектов малого и среднего предпринимательства, признанных социальными предприятиями в порядке, установленном в соответствии с п.3 статьи 24.1 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", сведения о которых внесены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - социальные предприятия), при условии осуществления социальными предприятиями в арендуемом объекте вида деятельности, направленной на достижение общественно полезных целей, способствующей решению социальных проблем граждан и общества и осуществляемой в соответствии с условиями, предусмотренными п. 1 статьи 24.1 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

При исключении сведений о лицах, указанных в абзаце двенадцатом настоящего раздела, из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, арендная плата определяется в соответствии с разделом I настоящего Порядка с даты исключения их из указанного реестра.

IV. Величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Сторожевск» и расположенными на территории иных субъектов Российской Федерации, устанавливается равной рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения «Сторожевск», определенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. При этом размер арендной платы подлежит ежегодной индексации в соответствии с приложением 3 к настоящему решению.

V. В случае если в течение года, за который производится расчет величины арендной платы, в соответствии с указами Президента Российской Федерации и (или) указами Главы Республики Коми был реализован комплекс ограничительных и иных мероприятий, предусматривающих ограничение доступа в нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения «Сторожевск», переданные по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным с субъектами малого и среднего предпринимательства и физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», величина годовой арендной платы за пользование такими нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а также помещений, переданных в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям сельского поселения «Сторожевск») определяется по формуле:

Ап(огр) = Ап - Косв,

где:

1. Ап(огр) - величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, указанными в абзаце первом раздела V настоящего Порядка, с учетом периода введения соответствующих ограничений в соответствии с указами Президента Российской Федерации и (или) указами Главы Республики Коми.

2. Ап - величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Сторожевск», определяемая по формуле и с применением коэффициентов, указанных в разделе I настоящего Порядка, либо в случае, если расчет годовой арендной платы производится в отношении юридических и физических лиц, указанных в разделах II настоящего Порядка и в соответствии с приложением 3 к настоящему решению, - определяемая с учетом размеров арендной платы, установленных в данных разделах.

3. Косв - коэффициент освобождения юридических и физических лиц от арендной платы, определяемый по формуле:

Косв = Ап / КД x КДо,

где:

1) Косв - коэффициент освобождения юридических и физических лиц от арендной платы;

2) Ап - величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, за исключением энергетических объектов, инженерных коммуникаций, сооружений, производственных объектов сельскохозяйственного назначения), находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Сторожевск», определяемая по формуле и с применением коэффициентов, указанных в разделе I настоящего Порядка, либо в случае, если расчет годовой арендной платы производится в отношении юридических и физических лиц, указанных в разделах II настоящего Порядка и в соответствии с приложением 3 к настоящему решению, - определяемая с учетом размеров арендной платы, установленных в данных разделах;

3) КД - количество дней в году;

4) КДо - количество дней в году, в течение которых юридическое или физическое лицо не могло осуществлять пользование нежилыми помещениями в связи с введением ограничений в соответствии с указами Президента Российской Федерации и (или) указами Главы Республики Коми.

Примечание. Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим порядком, не включает в себя расходы на оплату коммунальных услуг, техническое обслуживание, охрану переданного в аренду имущества и иные расходы, возникающие в связи с содержанием и эксплуатацией предоставляемого имущества, а также расходы на обязательное страхование имущества, плату за пользование земельным участком.

Приложение 2

к решению Совета

сельского поселения «Сторожевск»

от 25 августа 2023 г. № V-19/3

**Порядок**

**расчета величины годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, энергетическими объектами, инженерными коммуникациями, сооружениями, производственными объектами сельскохозяйственного назначения,** **находящимся в собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск»**

Величина годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, энергетическими объектами, инженерными коммуникациями, сооружениями, производственными объектами сельскохозяйственного назначения, находящимися в собственности муниципального образования сельского поселения «Сторожевск» рассчитывается по формуле (за исключением случаев, указанных в абзаце шестнадцатом настоящего Порядка):

Апл = Сби x Ен,

где:

Апл - величина годовой арендной платы;

Сби - балансовая стоимость основных и оборотных средств с учетом износа и переоценки основных фондов на момент заключения договора аренды. В случае 100-процентного износа основных фондов Сби = 20% от первоначальной стоимости;

Ен - усредненный нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений:

Ен = 0,01:

для муниципальных унитарных предприятий;

для организаций, принимающих участие в проверке технического состояния транспортных средств с использованием средств диагностирования при государственном техническом осмотре;

для сельскохозяйственных товаропроизводителей, арендующих производственные объекты сельскохозяйственного назначения;

для производителей, арендующих оборудование, предназначенное для изготовления изделий народных художественных промыслов;

для организаций пассажирского автотранспорта общего пользования, предоставляющих услуги по льготной перевозке пассажиров в соответствии с законодательством;

для специализированных организаций, осуществляющих использование или эксплуатацию энергетических объектов, инженерных коммуникаций, газораспределительных сооружений по их назначению;

Ен = 0,15:

Для иных организаций;

В случае невозможности определения балансовой стоимости имущества цена договора аренды устанавливается равной рыночной стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения «Сторожевск», определенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Приложение 3

к решению Совета

сельского поселения «Сторожевск»

от 25 августа 2023 г. № V-19/3

**Порядок расчета**

**величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», переданным в аренду по результатам торгов**

При проведении торгов начальная (минимальная) цена договора устанавливается равной рыночной стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», определенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В случае если торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах, при объявлении о проведении новых торгов организатор торгов снижает начальную (минимальную) цену договора на 10 процентов начальной цены договора торгов, признанных несостоявшимися. При этом допускается последовательное двукратное снижение начальной (минимальной) цены договора на 10 процентов начальной цены договора торгов, признанных несостоявшимися.

Величина годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», переданным в аренду по результатам торгов на срок более одного года, подлежит ежегодной индексации по формуле:

Ап = Апд x Ку,

где:

1. Ап - годовая арендная плата.

2. Апд - годовая арендная плата, установленная договором аренды.

3. Ку - коэффициент увеличения размера годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования сельского поселения «Сторожевск», определенного по результатам торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества муниципального образования сельского поселения «Сторожевск».

Ку применяется при определении величины арендной платы на очередной год, начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен договор аренды.

Ку = 1,0533