**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

 ****

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«СВЕРДЛОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

##### РЕШЕНИЕ

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года №\_\_\_\_\_\_\_ городской поселок имени Свердлова

|  |
| --- |
| **О внесении изменений в решение совета депутатов муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 11 января 2007 года № 10 «Об утверждении методики расчета величины арендной платы за нежилые помещения на 2007 год»** |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях повышения эффективности использования объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, руководствуясь Уставом муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, совет депутатов муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее также – совет депутатов) **РЕШИЛ:**

 1. Внести в решение совета депутатов от 11 января 2007 года № 10 «Об утверждении методики расчета величины арендной платы за нежилые помещения на 2007 год» следующие изменения:

 1) наименование изложить в следующей редакции:

 «Об утверждении методики определения величины арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области зданиями (нежилыми помещениями)»;

 2) пункт 1 изложить в следующей редакции:

 «1. Утвердить методику определения величины арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области зданиями (нежилыми помещениями) (далее – Методика) согласно [приложению](#P34) к настоящему решению.»;

 3) приложение изложить согласно приложению к настоящему решению.

 2. Установить, что положения части 3.1 раздела 3 Методики не распространяются на порядок исчисления размера арендной платы в периоды с 2007 по 2016 годы в случае, если в указанные периоды времени базовый размер стоимости 1 кв. м объекта недвижимости до дня вступления настоящего решения в силу определена по основаниям абзаца 2 части 3.1 раздела 3 Методики расчета величины арендной платы за пользование нежилыми помещениями на территории МО «Свердловское городское поселение», утвержденной решением совета депутатов от 11 января 2007 года № 10.

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Всеволожские вести» (приложение «Невский берег») и размещению на официальном представительстве муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.sverdlovo-adm.ru](http://www.sverdlovo-adm.ru).

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

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию совета депутатов по экономическому развитию, бюджету, инвестициям и налогам.

**Глава МО «Свердловское городское поселение» М.М. Кузнецова**

Приложение

к решению совета депутатов МО

«Свердловское городское поселение»

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_

 **Методика определения величины арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области зданиями (нежилыми помещениями)**

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за аренду зданий (строений, сооружений и отдельных помещений) (далее также - объекты) муниципальной собственности муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее также – муниципальное образование), и являющихся объектами нежилого фонда.

1.2. Расчет арендной платы ведется в рублях Российской Федерации.

1.3. Размер арендной платы объектов устанавливается без учета налога на добавленную стоимость. Порядок применения, исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость регулируется законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

**2. Порядок расчета величины годовой арендной платы**

Расчет величины годовой арендной платы осуществляется по формуле:

Агод = 1,2 х S x (Сб x Кизн x Кнж x Кс x Квд x Ктз x Кик x Кпл) / 10,

где:

Агод - годовая арендная плата за объект, руб.;

1,2 – коэффициент увеличения МРОТ;

S - общая площадь арендуемого объекта, кв. м;

Сб - базовый размер стоимости строительства 1 кв. м зданий, строений, сооружений, в котором (ым) находится (является) арендуемый объект, руб.;

Кизн - коэффициент износа, доли единиц;

Кнж - коэффициент качества объекта, характеризующий наличие или отсутствие электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, доли единиц;

Кс - коэффициент состояния объекта, характеризующий его текущее состояние, доли единиц;

Квд - коэффициент вида деятельности арендатора, доли единиц;

Ктз - коэффициент территориальной зоны, учитывающий местоположение арендуемого объекта на территории муниципального образования, доли единицы;

Кик - коэффициент, характеризующий историко-культурное значение объекта, доли единиц;

Кпл - коэффициент площади объекта, учитывающий размер арендуемой площади, доли единиц.

**3. Порядок определения базовый размер стоимости строительства и значений коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы**

3.1. Базовый размер стоимости строительства 1 кв. м объекта недвижимости определяется как усредненная величина восстановительной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади наиболее распространенных типов зданий (кирпичные; панельные; деревянные; ангары; павильоны (торговые)) на территории муниципального образования.

Значение базового размера стоимости строительства 1 кв. м объекта недвижимости (Сб) устанавливается ежегодно в рублях и утверждается решением совета депутатов муниципального образования.

3.2. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

Киз = (100 - % износа) / 100

Процент износа может устанавливаться: по данным органов технической инвентаризации; по данным учета; на основании актов комиссий. При отсутствии вышеуказанных данных, износ определяется на основании норм амортизации, установленных законодательными актами. При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть менее 0,5.

3.3. Коэффициент качества объекта (Кнж) определяется по формуле:

Кнж = Крп + Кто,

где:

Крп - коэффициент расположения объекта, определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Расположение объекта  | Крп |
| Отдельно стоящее деревянное Отдельно стоящее других конструкций Встроенно-пристроенная часть Чердак (мансарда) Цоколь, первый этаж (полуподвал) Подвал Технические помещения  | 0,70,60,50,250,250,20,1 |

Кто - коэффициент степени технического обустройства объекта:

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства объекта  | Кто |
| Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода, электроснабжение Водопровод, канализация, центральное отопление, электроснабжение Водопровод, канализация, электроснабжение Электроснабжение Отсутствие обустройств | 10,80,50,30,1 |

Примечания:

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

2. Подвал считается отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

3.4. Коэффициент состояния объекта (Кс) определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Текущее состояние объекта  | Кс |
| Хорошее Удовлетворительное Неудовлетворительное Требующее значительных капитальных затрат  | 10,90,70,5 |

Хорошее состояние помещения - помещение пригодное к использованию по функциональному назначению, без проведения ремонта или незначительного ремонта для устранения мелких дефектов, имеются незначительные дефекты отделки (полосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное состояние помещения - помещение пригодное к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался; потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения полов).

Неудовлетворительное состояние помещения - помещения в текущем состоянии непригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен; следы постоянных протечек на площади более 20 процентов потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело, требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой.

Состояние помещения, требующего значительных капитальных затрат, - помещение непригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта, нарушена гидроизоляция, постоянные протечки через междуэтажные перекрытия, требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

3.5. Коэффициент вида деятельности арендатора (Квд) определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида деятельности арендатора | Квд |
| Деятельность, связанная с игровым бизнесом | 3,0 |
| Банковская деятельность; деятельность по обмену валюты; операции с ценными бумагами и валютой | 2,5 |
| Деятельность ломбардов | 2,3 |
| Деятельность ресторанов, баров, ночных клубов | 2,0 |
| Нотариальные и адвокатские услуги, юридические консультации | 2,0 |
| Деятельность в области экскурсионного и туристического бизнеса | 1,5 |
| Производственная деятельность | 1,0 |
| Производственные предприятия, более 50% среднесписочного состава, которых составляют инвалиды  | 0,5 |
| Утилизация вторичного сырья | 0,5 |
| Хлебопекарная промышленность | 0,5 |
| Общественное питание:с реализацией алкогольных напитковбез реализации алкогольных напитков | 1,51,2 |
| Торговля оптовая | 1,2 |
| Торговля оптовая с алкогольными напитками | 2,0 |
| Торговля розничная | 1,3 |
| Услуги почтовой связи | 0,6 |
| Услуги связи другого типа | 1,1 |
| Услуги по ремонту обуви | 0,5 |
| Услуги парикмахерские | 0,3 |
| Аптеки | 0,6 |
| Услуги косметолога | 0,8 |
| Сауны/Бани | 2,0 |
| Благотворительные фонды, партии (конторские помещения) | 0,8 |
| Платные стоматологические услуги | 0,75 |
| Организации и учреждения, другие некоммерческие организации, финансируемые из бюджета, учреждения культуры и спорта | 0,2 |
| Проведение дискотек и массовых зрелищ, мероприятий | 0,3 |
| Органы государственного и муниципального управления | 0,1 |
| Проведение дискотек и массовых зрелищ, мероприятий | 0,3 |
| Прочие виды деятельности | 1,0 |

Примечание. Коэффициент вида деятельности устанавливается в соответствии с видом деятельности, указанным в договоре аренды.

3.6. Коэффициент историко-культурной ценности объекта (Кикц) определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Категория историко-культурного значения объекта  | Кик |
| Объект культурного наследия федерального значения  | 1,6 |
| Объект культурного наследия регионального значения  | 1,4 |
| Объект культурного наследия местного (муниципального) значения  | 1,2 |
| Не является объектом культурного наследия  | 1,0 |

3.7. Коэффициент территориальной зоны (Ктз) определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Территориальная зона  | Ктз |
| городской поселок им. Свердлова, мкрн. 1  | 1,5 |
| городской поселок им. Свердлова, мкрн. 2 | 1, 2 |
| деревня Новосаратовка | 1,5 |
| поселок Красная Заря | 1,5 |
| деревня Невский Парклесхоз | 1,5 |
| деревня Большие Пороги | 1,5 |
| поселок Рабочий | 0,6 |
| деревня Оранжерейка | 0,6 |
| деревня Кузьминка | 0,6 |
| деревня Маслово | 0,6 |
| деревня Островки | 0,6 |

3.8. Коэффициент площади объекта (Кпл) определяется по таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Размер площади арендуемого объекта  | Кпл |
| до 40 кв. м  | 2,0 |
| от 40 кв. м до 100 кв. м  | 1,2 |
| от 100 кв. м до 300 кв. м  | 1,0 |
| от 300 кв. м до 500 кв. м  | 0,9 |
| от 500 кв. м до 1000 кв. м  | 0,8 |
| свыше 1000 кв. м  | 0,7 |

**4. Передача в аренду объектов, на которые не представляется возможным применить положение Методики**

Установить, что при передаче в аренду объектов, для расчета арендной платы которых не представляется возможным применить положение Методики в силу их специфических особенностей, размер арендной платы устанавливается в размере арендной платы, определенной на основании отчета о рыночной стоимости арендной платы, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.