|  |
| --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУНДРИНО**  Сургутского муниципального района  Ханты-Мансийского автономного округа-Югры  **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** |
| «05» февраля 2024 года № 5 |

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино |  |

На основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановления Правительства Ханты – Мансийского автономного округа – Югры от 25.09.2010 № 223-п «О порядке передачи в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Ханты – Мансийского автономного округа – Югры», постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 23.06.2023 № 279-п «О внесении изменений в приложение 1 к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 27.11.2017 № 466-п «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, порядке согласования предоставления в аренду имущества, закрепленного за государственными учреждениями Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на праве оперативного управления», решения Совета депутатов сельского поселения Тундрино от 20.05.2016 № 100 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Тундрино»:

1. Утвердить порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино, согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Размесить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования сельское поселение Тундрино.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

4. Контроль за выполнением данного постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения Тундрино А.В. Шакирьянов

Приложение

к постановлению администрации

сельского поселения Тундрино

от «­­­­05» февраля 2024 № 5

Порядок расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом

(в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ разработан с целью определения стоимости ежемесячной платы за пользование муниципальным имуществом (нежилые помещения, здания, строения и прочее), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино, и предоставления муниципального имущества в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным гражданам, зарегистрированным в Российской Федерации, оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

При расчете арендной платы учитывается базовая ставка арендной платы по сельскому поселению Тундрино, определенная независимой оценочной компанией, на основании проведенного маркетингового исследования.

1.3. Настоящий порядок не распространяется при передаче объектов муниципального имущества в аренду муниципальными унитарными предприятиями.

2. Расчет стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом (нежилые помещения, здания, строения и прочее)

2.1. Расчет стоимости арендной платы за пользование муниципальным имуществом (нежилые помещения, здания, строения и прочее) определяется по формуле:

АП = Бап x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x S, где,

АП - стоимость арендной платы за пользование нежилым помещением, здания и прочее в месяц (руб.),

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в месяц без учета налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество.

2.2. Для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих имущество, включенное в перечень недвижимого имущества муниципального образования сельское поселение Тундрино, предназначенного для предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением Сургутского района, величина:

Бап – 310,00 рублей в месяц без учёта налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество.

S - площадь нежилого помещения, здания.

К1 - коэффициент, учитывающий территориальную зону равен 0,55 (численность населения менее 3 тысяч человек).

К2 - коэффициент, учитывающий качество строительного материала стен здания:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование строительного материала стен | Значение коэффициента |
| Кирпич, железобетонные плиты, арбоблоки, шлакоблоки | 1,0 |
| Комбинированное (дерево, кирпич или железобетон) | 0,9 |
| Дерево, сборно-щитовое, финские | 0,8 |
| Железо, прочее | 0,7 |

К3 - коэффициент, учитывающий цель использования арендуемых помещений:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности, цель использования арендуемых помещений, категория пользователя | Значение коэффициента |
| 1 | Биржевая деятельность  Деятельность финансово-инвестиционных компаний | 2,0 |
| 2 | Банковская деятельность;  банкоматы, платежные терминалы;  базовые станции сотовой связи | 1,75 |
| 3 | Посредническая, нотариальная, страховая деятельность | 1,5 |
| 4 | Торговля (розничная и оптовая) | 1,5 |
| 5 | Частная охрана | 1,5 |
| 6 | Офисы | 1,5 |
| 7 | Гостиницы | 1,5 |
| 8 | Рестораны, кафе, бары | 1,5 |
| 9 | Производство | 1,1 |
| 10 | Осуществление экспертной деятельности, проектно-изыскательных, измерительных работ, научно-практических разработок, производство интеллектуального продукта; работы по благоустройству и озеленению территорий | 1,1 |
| 11 | Предприятия связи, за исключением базовых станций сотовой связи | 1,1 |
| 12 | Оптика | 1,0 |
| 13 | Реализация периодических изданий, книжной продукции | 1,0 |
| 14 | Аудиторская деятельность | 1,0 |
| 15 | Услуги юридических консультаций, адвокатских контор | 1,0 |
| 16 | Услуги организаций, обслуживающих жилфонд, оказание коммунальных услуг | 1,0 |
| 17 | Склады, гаражи, эксплуатация и ремонт транспортных средств (до 300 кв. м) | 1,0 |
| 18 | Сельскохозяйственное производство, в том числе  растениеводство, рыболовство, охота, сенокошение, выпас скота, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства | 1,0 |
| 19 | Без предъявления требований к виду деятельности и категории пользователей. Прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень | 1,0 |
| 20 | Предприятия общественного питания (кроме ресторанов, кафе, баров) | 0,75 |
| 21 | Оказание бытовых услуг населению (ремонт, окраска и пошив обуви, ателье, ремонт и техническое обслуживание бытовой аппаратуры, бытовых машин и приборов, химическая чистка и крашение, услуги прачечных, услуги фотоателье, парикмахерских, услуги предприятий по прокату, мастерские) | 0,75 |
| 22 | Склады, гаражи, эксплуатация и ремонт транспортных средств (свыше 300 кв. м) | 0,75 |
| 23 | Аптеки (кроме аптек, обслуживающих льготные категории населения) | 0,75 |
| 24 | Медицинские, ветеринарные услуги, оказание санэпидемиологических услуг населению | 0,75 |
| 25 | Научно-исследовательская деятельность | 0,75 |
| 26 | Ритуальные услуги | 0,75 |
| 27 | Площадки, стоянки | 0,75 |
| 28 | Предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры | 0,75 |
| 29 | Производство товаров и оказание услуг для инвалидов | 0,5 |
| 30 | Государственные внебюджетные фонда | 0,5 |
| 31 | Инвалиды, осуществляющие предпринимательскую деятельность независимо от вида деятельности Организации инвалидов и малочисленных народов Севера | 0,5 |
| 32 | Федеральные органы государственной власти и их территориальные органы, органы государственной власти иных субъектов Российской Федерации, а также для размещения учреждений, учредителями которых являются Российская Федерация, иные субъекты Российской Федерации или муниципальное образование (бюджетные учреждения, государственные службы) | 0,4 |
| 33 | Некоммерческие организации, созданные в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» | 0,4 |
| 34 | Предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию зданий, сооружений, являющихся памятниками истории и культуры (на период проведения работ) | 0,4 |
| 35 | Физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» | 0,3 |
| 36 | Спортивные организации и общественные спортивные объединения | 0,3 |
| 37 | Организации, осуществляющие образовательную деятельность | 0,3 |
| 38 | Деятельность в области радиовещания и телевидения | 0,3 |
| 39 | Деятельность в системе негосударственных детских учреждений и семейных детских садов | 0,3 |
| 40 | Услуги почтовой связи | 0,25 |
| 41 | Субъекты малого и среднего предпринимательства, осуществляющие деятельность в сфере социального предпринимательства | 0,3 |

К4 - коэффициент, учитывающий износ здания:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Срок эксплуатации капитального здания | Срок эксплуатации деревянного здания | Значение коэффициента |
| От 1 года до 15 лет | от 1 года до 9 лет | 1,0 |
| От 16 лет до 30 лет | от 10 лет до 18 лет | 0,95 |
| От 31 года до 45 лет | от 19 лет до 27 лет | 0,9 |
| От 46 лет до 60 лет | от 28 лет до 36 лет | 0,85 |
| От 61 года до 75 лет | от 37 лет до 45 лет | 0,8 |
| От 76 лет до 90 лет | от 46 лет до 54 лет | 0,75 |
| Более 90 лет | более 55 лет | 0,7 |

К5 - коэффициент, учитывающий размещение помещения, степень технического благоустройства:

Рассчитывается по формуле:

К5 = (К5.1 + К5.2)/2, где

К5.1 - коэффициент, учитывающий размещение помещения;

К5.2= К5.2-а+ К5.2-б+К5.2-в+К5.2-г+К5.2-д - коэффициенты, учитывающие степень технического обустройства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | К5.1 Размещение помещения | |
| Параметры | Значение коэффициента |
| 1 | Отдельно стоящее строение, надземная встроенно-пристроенная часть строения | 1,2 |
| 2 | Цокольный этаж, полуподвальное помещение | 0,8 |
| 3 | Полуподвальный этаж, чердак, заглубленное помещение | 0,6 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | К5.2 Степень технического обустройства | | |
| Наименование | Параметры | Значение коэффициента |
| 1 | К5.2-а | Центральное отопление | 0,3 |
| 2 | К5.2-б | Горячая вода | 0,1 |
| 3 | К5.2-в | Водопровод | 0,2 |
| 4 | К5.2-г | Электричество | 0,4 |
| 5 | К5.2-д | Канализация | 0,2 |
| 6 |  | Отсутствие технического обустройства | 0,0 |

2.3. При передаче в аренду муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества, 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» субъектам малого и среднего предпринимательства, признанными социальными предприятиями, размер (начальный (минимальный) размер) арендной платы в первые 2 (два) года аренды муниципального имущества устанавливается в сумме 1 (один) рубль в месяц (в том числе НДС) за 1 объект муниципального имущества при условиях:

- если субъект малого и среднего предпринимательства, признанный социальным предприятием, осуществляет деятельность в сфере социального предпринимательства, соответствующую одному или нескольким условиям, определенным статьей 24.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- если субъект малого и среднего предпринимательства, признанный социальным предприятием, ранее не арендовал объект имущества на условиях, определенных подпунктом 2.3 раздела 2 настоящего Порядка.

В третьем и последующих годах аренды имущества субъектом малого и среднего предпринимательства, признанным социальным предприятием, размер арендной платы устанавливается с применением базовой ставки в размере 50 % от базовой ставки арендной платы в руб. за 1 кв. м в месяц без учета налога на добавленную стоимость, коммунальных услуг, оплаты аренды земельного участка и налога на имущество.

3. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев

3.1. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев производится по формуле:

А = ((Ц1 x На) / 100 + (Ц2 x АП) / 100) x К3, где

А – годовая арендная плата (руб.);

Ц1 – балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.);

Ц2 – остаточная стоимость в восстановительных ценах (руб.);

На – норма амортизационных отчислений, рассчитываемая по формуле:

На = 1 / срок полезного использования имущества в месяцах x 100, согласно [классификации](consultantplus://offline/ref=260F42DA5A91C9814250CDA021FA3852C5F86635B84400DC5BAFCC3B827A6C6E9044AD2B529E6F9210P4K) основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»:

АП - арендный процент:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид оборудования | Арендный процент |
| 1. | Телекоммуникационное, транспорт | 25 |
| 2. | Торговое | 20 |
| 3. | Пищевое, общественного питания, прочее | 15 |
| 4. | Станки, механизмы | 10 |
| 5. | Площадки для стоянки транспорта, для торговли | 70 |
| 6. | Площадки промышленные | 60 |

4. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений

4.1. Расчёт размера годовой арендной платы за использование оборудования, площадок, стоянок, транспортных средств сроком полезного использования более 12 месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

А = Ц1 x АП x 0,5 / 100 x К3, где:

А – годовая арендная плата (руб.).

Ц1 – балансовая стоимость в восстановительных ценах (руб.).

АП – арендный процент.

К3 – коэффициент, учитывающий цели использования арендуемого оборудования, транспортных средств, прочего имущества.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № группы | Срок полезного использования | Значение на |
| 1. | 1 группа | от 1 года до 2 лет включительно | 4,2 |
| 2. | 2 группа | от 2 года до 3 лет включительно | 2,8 |
| 3. | 3 группа | от 3 до 5 лет включительно | 1,7 |
| 4. | 4 группа | от 5 до 7 лет включительно | 1,2 |
| 5. | 5 группа | от 7 до 10 лет включительно | 0,8 |
| 6. | 6 группа | от 10 до 15 лет включительно | 0,6 |
| 7. | 7 группа | от 15 до 20 лет включительно | 0,4 |
| 8. | 8 группа | от 15 до 25 лет включительно | 0,3 |
| 9. | 9 группа | от 25 до 30 лет включительно | 0,27 |
| 10. | 10 группа | свыше 30 лет | в зависимости от нормативного срока |

4.2. При передаче объектов муниципального имущества в аренду для размещения банкоматов и платежных терминалов арендуемая площадь должна составлять не менее 3,0 кв. м.

4.3. В случае предоставления муниципального имущества в аренду для целей использования, не предусмотренных настоящим Порядком, размер арендной платы устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

5.1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы оговариваются в договоре аренды муниципального имущества в соответствии с настоящим порядком.

5.2. В договоре аренды муниципального имущества указывается размер арендной платы за квартал.

5.3. Арендная плата за муниципальное имущество вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 20-го числа последнего месяца текущего квартала, при этом:

а) квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;

б) ежеквартальный платеж за квартал, в котором муниципальное имущество было передано арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 20-го числа последнего месяца текущего квартала (первый квартал - до 20 марта; второй квартал - до 20 июня; третий квартал - до 20 сентября);

в) арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10-го числа последнего месяца этого календарного года;

г) арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

5.4. Арендатор вправе вносить платежи за аренду муниципального имущества досрочно.

5.5. В платежном документе в поле «Назначение платежа» указываются наименование платежа, дата и номер договора.

5.6. За нарушение сроков внесения арендной платы начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.7. В договоре аренды муниципального имущества должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке, на основании решения арендодателя в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино;

- в связи с проведением технической инвентаризации (изменение площади объекта аренды).

Арендная плата в новом размере уплачивается с месяца, следующего за наступлением таких изменений.

5.8. По результатам торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

5.9. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в период действия договора на основании постановления администрации сельского поселения Тундрино, но не чаще одного раза в два года.

5.10. При расчете арендной платы не учитывается площадь неиспользуемых помещений (подвал, техподполье, пожарные лестницы).

5.11. Арендная плата уплачивается отдельно по каждому договору.

5.12. На период отсутствия надлежащим образом оформленного договора аренды основанием для взимания арендной платы является фактическое использование объекта муниципальной собственности.

5.13. При наступлении форс-мажорных обстоятельств начисление арендной платы приостанавливается на время действия этих обстоятельств.

5.14. Запрещается сдача в субаренду для осуществления игорного бизнеса арендуемых помещений, не используемых по основному договору аренды для развлекательно-досуговой деятельности.

5.17. Установленная настоящим расчетом арендная плата за пользование нежилым помещением, зданием (частью здания) не включает в себя плату за:

- коммунальные услуги;

- содержание общего имущества;

- пользование земельным участком, на котором оно расположено.

Лист согласования

к проекту – постановления администрации сельского поселения Тундрино «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Тундрино»

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | | Наименование службы,  должность | Ф. И. О., подпись | Замечания | Дата  визирования | |
|  | | | | | Дата вх. | Дата исх. |
| 1. | Глава сельского поселения Тундрино | | Шакирьянов Антон Владимирович |  |  |  |
| 2. | Главный специалист администрации сельского поселения Тундрино | | Решта Александр Геннадьевич |  |  |  |
| 3. | Главный бухгалтер администрации сельского поселения Тундрино | | Горбунова Валентина Ивановна |  |  |  |
| 4. | Специалист 1 категории сельского поселения Тундрино | | Самулеева Елизавета Вячеславовна |  |  |  |