



Российская Федерация
Иркутская область
Нижеилимский муниципальный район
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.04.2024 № 445

г. Железногорск-Илимский

«О внесении изменений в методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижеилимский район», утвержденную постановлением администрации Нижеилимского муниципального района от 19.07.2012г. № 918 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда» и утверждении в новой редакции»

В целях определения размера арендной платы, начальной (минимальной) цены договора аренды муниципального имущества, руководствуясь ст. 47, 57 Устава муниципального образования «Нижеилимский район», администрация Нижеилимского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменения в методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижеилимский район», утвержденную постановлением администрации Нижеилимского муниципального района от 19.07.2012г. № 918 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда» и утвердить в новой редакции, согласно приложениям № 1, № 2 к настоящему постановлению.

2. Постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 01.11.2013 г. № 1830 «О внесении изменений в постановление администрации Нижеилимского муниципального района № 918 от 19.07.2012 г. «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда», постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 29.10.2014 г. № 1734 «О внесении изменений в методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижеилимский район», утвержденную постановлением администрации Нижеилимского муниципального района от 19.07.2012 г. № 918», постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 06.07.2015 г. № 846 «О внесении изменений в методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда»

муниципального образования «Нижеилимский район», постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 17.12.2015 г. № 1354 «О внесении изменений в постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 19.07.2012 г. № 918 (с изменениями от 07.11.2013 г. № 1830, от 29.10.2014 г. № 1734, от 06.07.2015 г. № 846), постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 21.04.2017 г. № 257 «О внесении изменений в методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижеилимский район», постановление администрации Нижеилимского муниципального района от 19.09.2018 г. № 837 «О внесении изменений в Методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижеилимский район», утвержденную постановлением администрации Нижеилимского муниципального района от 19.07.2012 г. № 918 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда» признать утратившими силу.

3. Настоящее постановление опубликовать в периодическом печатном издании «Вестник Думы и администрации Нижеилимского муниципального района» и разместить на официальном сайте МО «Нижеилимский район»

4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на первого заместителя мэра - начальника Управления строительства и архитектуры В.В. Цвейгарта.

Мэр района



М.С. Романов

МЕТОДИКА

расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижнеилимский район»

1.1 Настоящая методика устанавливает порядок определения величины арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижнеилимский район».

Для определения величины арендной платы в настоящей методике используется:

- **Сб** – базовая величина средней рыночной стоимости строительства 1 кв.м. нежилого фонда, устанавливаемая постановлением администрации Нижнеилимского муниципального района;
- поправочные коэффициенты, участвующие в расчете и влияющие на размер ставки арендной платы.

Размер ставки арендной платы за 1 кв.м. в год определяется по формуле:

$$Ст = Сб * КЗ * Км * КиЗ * Кто * Кд * Кл * Кса \text{ руб. в год, где:}$$

Ст – ставка арендной платы за 1 кв. м. в руб. в год;

Сб – базовая средняя величина стоимости строительства 1 кв. м. в руб.;

КЗ – коэффициент расположения объекта аренды по району и в городе Железногорск - Илимский (таблица №1)

Км – коэффициент строительного материала объекта аренды (таблица №2)

КиЗ – коэффициент физического износа здания (таблица №3)

Кд – коэффициент доходности от эксплуатации помещения, зависящей от целевого использования объекта аренды (таблица №4)

Кто – коэффициент технического обустройства (таблица №5)

Кл – льготный коэффициент, применяемый:

- на период временной невозможности использования Объекта по техническим причинам, произошедшим не по вине арендатора - 0,5;

- на период проведения ремонтных работ в помещениях, требующих капитального ремонта - 0,3 (не более 3-х месяцев);

Кса - коэффициент субаренды

коэффициент права сдачи части арендуемых площадей в субаренду (при наличии согласования арендодателем в соответствии гражданским законодательством):

- при сдаче в субаренду до 20% (включительно) арендуемых площадей, но не более 20 кв.м. -1, 3;

- при сдаче в субаренду от 21 до 40% (включительно) арендуемых площадей, - 1,5.

- при сдаче в субаренду более 40% (включительно) арендуемых площадей, - 1,8.

При сдаче арендуемого помещения (здания) или его части в субаренду коэффициент права сдачи Объекта в субаренду применяется в отношении всей площади арендуемого помещения (здания).

В случае невозможности применения при расчете арендной платы указанных коэффициентов ввиду отсутствия характеристик, размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не предусмотрено другим законодательством Российской Федерации.

1.2. При почасовом использовании помещений арендная плата рассчитывается пропорционально времени использования помещений при суточном полезном времени использования.

1.3. В случае, если муниципальное имущество используется для осуществления двух и более видов экономической деятельности, при расчете арендной платы применяется коэффициент по основному виду деятельности.

1.4. При наличии в Объекте помещений, не приспособленных для использования по основному виду деятельности (распределительные узлы, коммуникации зданий), на такие помещения (площадь) применяется коэффициент 0.1

1.5. В случае, если арендуемое помещение расположено в жилом доме, арендатор ежемесячно осуществляет плату в размере, определяемом по формуле:

$$P=K*S$$

Где:

P – размер платы в месяц;

K – коэффициент, отражающий качество и благоустройство жилого дома, в котором расположено арендуемое помещение;

S – площадь нежилого помещения в квадратных метрах.

Коэффициент, отражающий качество и благоустройство многоквартирного дома, в котором расположено арендуемое помещение (в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области»):

8,39 – многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенное лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более;

6,07 – многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6;

5,68 – многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от 1 до 6;

3,90 - многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3.

1.6. Арендная плата не включает в себя НДС, коммунальные расходы (электроэнергия, теплоэнергия, водоснабжение, канализация), эксплуатационные расходы, расходы административно – хозяйственных услуг.

Цена договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам аукциона, не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Настоящая методика расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда муниципального образования «Нижнеилимский район» применяется при расчете начальной (минимальной) цены договора (лота), а также при расчете арендной платы по договорам, заключенным сроком на 30 календарных дней.

Если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе, либо признания участником аукциона только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным документацией об аукционе, а также с лицом, признанным единственным участником аукциона, заключается договор на условиях и по цене определенной, как сумма начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении, и «шага аукциона» в размере 5%.

Арендная плата вносится арендатором в соответствии с расчетами арендной платы по договору ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, по реквизитам, указанным в договоре аренды муниципального имущества.

По договору аренды, заключенному сроком на 30 календарных дней, арендная плата вносится арендатором в соответствии с расчетами арендной платы в течение 10 (десяти) дней с момента подписания договора, по реквизитам, указанным в договоре аренды муниципального имущества.

1.7. Арендная плата для вновь заключаемых договоров аренды за использование муниципального имущества устанавливается с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, по состоянию на 1 января очередного года.

Арендная плата за использование муниципального имущества ежегодно, но не ранее, чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

1.8. Размер базовой средней величины стоимости строительства 1 квадратного метра устанавливается постановлением администрации Нижнеилимского муниципального района и изменяется с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного

Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, по состоянию на 1 января очередного года. Размер базовой средней величины стоимости строительства 1 квадратного метра применяется при расчете начальной (минимальной) цены договора (лота), а также при расчете арендной платы по договорам, заключенным сроком на 30 календарных дней. Изменение стоимости арендной платы по заключенным договорам аренды производится в соответствии с п. 1.7.

2. При сдаче в аренду части кровли (крыши) здания для установки точечных объектов (антенн мобильной (сотовой связи), принимающих сигналы телевизионных каналов, арендная плата устанавливается в размере 2000 рублей без НДС в месяц за каждый объект.

При установке антенно-мачтового сооружения с размещением антенно-фидерного устройства, арендная плата устанавливается в размере 3000 рублей без НДС в месяц за каждый объект.

Размер годовой арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

$$A_{п} = C_{т} * S$$

A_п – размер годовой арендной платы в рублях без НДС

C_т – ставка арендной платы за 1 кв.м. в руб. в год

S – арендуемая площадь кв.м.

Размер месячной арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

$$A_{п \text{ мес.}} = A_{п} / 12$$

A_{п мес.} - месячная арендная плата в руб.

A_п – годовая арендная плата без НДС в руб.

Помещения, находящиеся в оперативном управлении муниципальных учреждений здравоохранения, образования и культуры могут быть предоставлены в почасовую аренду юридическим и физическим лицам, если помещения в другое время используется балансодержателем

$$A_{п \text{ час}} = \frac{A_{п}}{K_{д} * 24} * K_{ч} * 1.5$$

A_{п час} – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС

A_п – годовая арендная плата без НДС в руб.

K_д – количество календарных дней в году

K_ч – количество рабочих часов в день

24 – количество часов в сутки

1.5 – коэффициент, используемый при расчете часовой арендной платы

$$A_{п \text{ час}} = \frac{A_{п}}{K_{д} * K_{ч}} * 1.5$$

Ап1 час – размер арендной платы за 1 час аренды, в рублях без НДС
Ап – размер годовой арендной платы, в рублях без НДС
Кд – количество календарных дней в году
Кч – количество рабочих часов в день
1.5 – коэффициент, используемый при расчете часовой арендной платы

Размер годовой почасовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Ап час/ год} = \text{Ап час} * \text{Кд}$$

Ап час / год – размер годовой почасовой арендной платы в руб. без НДС
Ап час – размер почасовой арендной платы в руб. без НДС
Кд – количество календарных дней в году

Размер месячной почасовой арендной платы за объект нежилого фонда определяется по формуле:

$$\text{Ап час / мес} = \frac{\text{Ап час / год}}{12}$$

Ап час/мес. – размер месячной почасовой арендной платы в руб. без НДС
Ап час/год – годовая почасовая арендная плата без НДС в руб.

Если арендатор использует помещение пять и более часов в сутки, арендная плата рассчитывается по общей методике расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда.

Таблица №1

**Значение коэффициента месторасположения объекта аренды
по Нижнеилимскому району (КЗ)**

Оценочная Зона	Месторасположение	КЗ
1	г. Железногорск-Илимский: квартал 2, квартал 3, квартал 6, квартал 8, ул. Янгеля	0,4
2	г. Железногорск-Илимский, квартал 6а, квартал 10, ул. Транспортная	0,2
3	г. Железногорск-Илимский (кроме объектов, отнесенных к оценочным зонам № 1 и № 2, п. Новая Игирма м-н «Химки»)	0,3
4	п. Новая Игирма (кроме м-на «Химки»), п. Рудногорск, п. Радищев, Видим	0,2
5	п. Шестаково, п. Суворовский, п. Коршуновский, п. Семигорск, п. Хребтовая, п. Новоилимск, п. Брусничный, п. Янгель, п. Заморский, п. Дальний, п. Березняки, п. Старая Игирма, п. Речушка, п. Соцгородок	0,1

Таблица №2

**Значение коэффициента строительного материала объекта аренды
(Км)**

п/п №	Тип материала	Км
1	Кирпичное, железобетонное здание (панельное)	1,0
2	Здания деревянные, из бутового камня, металлические сооружения	0,7

Значение коэффициента физического износа здания (Киз)

№ п/п	Процент износа по данным БТИ, Фонда капитального ремонта Иркутской области	Киз
1	При износе здания до 20% включительно	1,0
2	При износе здания от 21 до 30% включительно	0,8
3	При износе здания от 31 до 40% включительно	0,7
4	При износе здания свыше 40%	0,6

Таблица №4

**Значение коэффициента доходности от использования объекта аренды
коэффициенты видов деятельности**

№ п/п	Категории видов деятельности арендаторов	Кд
	СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОХОТА И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО, РЫБОЛОВСТВО И РЫБОВОДСТВО	
	Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях	
1	Декоративное садоводство и производство продукции питомников	0,1
2	Выращивание посадочного материала плодовых насаждений	0,1
3	Деятельность по содержанию животных и уходу за ними	0,1
4	Рыболовство, рыбоводство и предоставление услуг в этих областях	0,15
	ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА	
1	Производство продукции	0,2
2	Издательская деятельность	0,15
3	Полиграфическая деятельность	0,2
	ОПТОВАЯ И РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ; РЕМОНТ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, МОТОЦИКЛОВ, БЫТОВЫХ ИЗДЕЛИЙ И ПРЕДМЕТОВ ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
1	Оптовая торговля	0,35
2	Розничная торговля	0,35
3	Розничная торговля фармацевтическими товарами	0,35
4	Розничная торговля товарами, бывшими в употреблении (за исключением букинистических книг);	0,35

5	Розничная торговля садово - огородной техникой и инвентарем;	0,35
6	Розничная торговля писчебумажными и канцелярскими товарами;	0,35
7	Розничная торговля цветами и другими растениями, семенами и удобрениями	0,35
8	Розничная торговля товарами бытовой химии, синтетическими моющими средствами, обоями и напольными покрытиями	0,35
9	Розничная торговля ритуальными принадлежностями	0,35
	Ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	
1	Ремонт обуви и прочих изделий из кожи	0,1
2	Ремонт радио и телеаппаратуры и прочей аудио- и видеоаппаратуры	0,1
3	Ремонт часов и ювелирных изделий	0,1
4	Ремонт бытовых электрических изделий	0,1
	ГОСТИНИЦЫ И РЕСТОРАНЫ	
	Деятельность гостиниц и ресторанов	
1	Деятельность гостиниц	0,4
2	Деятельность прочих мест для временного проживания, не включенных в другие группировки	0,4
3	Деятельность ресторанов, баров, кафе	0,3
4	Деятельность столовых при предприятиях и учреждениях и поставка продукции общественного питания	0,1
	ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ (хранение и складирование, стоянки а/м . гаражи , тур. агентства)	
1	Эксплуатация гаражей, стоянок для автотранспортных средств, велосипедов и т.п.	0,3
2	Хранение и складирование	0,3
3	Деятельность туристических агентств (посредническая)	0,35
4	Деятельность в области электросвязи	0,35
5	Оказание услуг сотовой связи	0,3
	ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	
1	Денежное посредничество	0,4
2	Деятельность ломбардов	0,4
3.	Прочее денежное посредничество	0,4
4.	Деятельность Центрального банка Российской Федерации	0,4
	СТРАХОВАНИЕ	

1	Дополнительное медицинское страхование	0,4
2	Прочие виды страхования	0,4
	ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, АРЕНДА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ	
	Аренда машин и оборудования без оператора; прокат бытовых изделий и предметов личного пользования (в том числе операционный лизинг)	0,15
1	Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом	0,40
2	Управление эксплуатацией жилого фонда	0,1
3	Управление эксплуатацией нежилого фонда	0,1
4	Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества	0,4
5	Прокат бытовых изделий и предметов личного пользования	0,15
	Прокат аудио- и видеокассет, грампластинок и записей на других технических носителях информации	0,15
6	Прокат прочих бытовых изделий и предметов личного пользования для домашних хозяйств, предприятий и организаций, не включенных в другие группировки	0,15
	Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий	0,3
	Предоставление прочих видов услуг	
1	Деятельность в области права	0,35
2	Деятельность в области бухгалтерского учета и аудита	0,3
	Деятельность в области бухгалтерского учета	0,3
3	Деятельность в области архитектуры	0,2
4	Рекламная деятельность	0,3
5	Проведение исследований и обеспечение безопасности	0,4
6	Деятельность в области фотографии	0,2
	ЗДРАВООХРАНЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ	0,1
1	Деятельность в области здравоохранения	0,1
2	Предоставление социальных услуг	0,1
3	Стоматологическая практика	0,35
4	Ветеринарная деятельность	0,35
	РАЗДЕЛ О ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЧИХ КОММУНАЛЬНЫХ, СОЦИАЛЬНЫХ ПЕРСОНАЛЬНЫХ УСЛУГ	
	Удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность	0,1

	Деятельность общественных объединений	
1	Деятельность коммерческих, предпринимательских профессиональных организаций	0,1
2	Деятельность религиозных организаций	0,1
3	Деятельность политических организаций	0,1
4	Деятельность профессиональных союзов	0,1
	Деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта,	0,2
1	Деятельность связанная с производством, прокатом и показом фильмов;	0,2
2	Деятельность в области радиовещания и телевидения	0,2
3	Прочая зрелищно-развлекательная деятельность, не включенная в другие группировки	0,2
4	Деятельность танцплощадок, дискотек, школ танцев	0,2
	Предоставление персональных услуг	
1	Стирка, химическая чистка и окрашивание текстильных и меховых изделий	0,15
2	Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	0,15
3	Организация похорон и предоставление связанных с ними услуг	0,3
4	Физкультурно - оздоровительная (бани, сауны)	0,3
5	Предоставление прочих персональных услуг	0,3
6	(Бытовые услуги) Пошив текстильных изделий	0,15
	Учреждение, органы государственной власти, финансируемые только из бюджетов федерального и регионального	0,1
	Прочие виды деятельности, не указанные в данном Приложении, осуществляемые субъектами малого и среднего предпринимательства, а так же организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства	0,25
	Прочие виды деятельности, не указанные в данном Приложении, осуществляемые физическими лицами и юридическими лицами, не являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства и организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства	0,3

Значение коэффициента технического обустройства объекта аренды (Кто)

№ п/п	Размещение	Кто
1	Подвал, чердак	0,5
2	Полуподвал, цокольный этаж.	0,8
3	Встроенно-пристроенные помещения (первого и цокольного этажа)	0,9
4	Прочие с учетом технического обустройства:	
4.1.	помещения, имеющие все виды благоустройства: центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация	1,0
4.2.	помещения, в которых отсутствует один из элементов благоустройства, предусмотренных п. 4.1. таблицы	0,9
4.3.	полублагоустроенные помещения	0,7
4.4.	неблагоустроенные помещения (отсутствие всех элементов благоустройства, предусмотренных пунктом 4.1. настоящей таблицы)	0,5

Мэр района

М.С. Романов

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НИЖНЕИЛИМСКИЙ РАЙОН»

Размер арендной платы (Аос) за пользование движимым имуществом, кроме транспортных средств, определяется по формуле:

$$Аос = Бст \times П / 12 \times Мд,$$

где:

Бст - балансовая стоимость движимого Имущества;

Мд - срок действия договора аренды движимого Имущества (при расчете арендной платы на срок до одного года этот срок составляет 364 дня и приравнен к 12 месяцам) в месяцах;

П - процент от балансовой стоимости движимого Имущества с учетом процента его износа, определяемый согласно таблице N 1.

Таблица N 1

Процент износа движимого Имущества, %	Процент от балансовой стоимости движимого Имущества, % (П)
1	2
от 0 до 20	10
от 21 до 40	8
от 41 до 60	6
от 61 до 80	4
от 81 и более	2

1. Годовая арендная плата за пользование транспортным средством устанавливается в размере амортизационных отчислений от балансовой стоимости этого имущества независимо от процента его износа.
2. Передача арендатором движимого имущества в субаренду осуществляется с письменного согласия арендодателя. Размер годовой арендной платы за каждую единицу движимого имущества увеличивается в полтора раза.

Мэр района



М.С. Романов

