РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЯЗЕПЕТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 27 января 2025 г. № 140

г. Нязепетровск

Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области

В соответствии с [Гражданским кодексом](https://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/8854159/0) Правительства Челябинской области от 22.02.2006 г. № 26-П «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Челябинской области», «Положением о владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа», утвержденным Решением Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа от 27.01.2025 г. № 139, Собрание депутатов Нязепетровского муниципального округа

РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области.

2. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономике, бюджету, финансам, вопросам налогообложения, жилищно-коммунального, транспортного, торгового и бытового обслуживания населения (Телятников Б.М.).

3. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию на Сайте Нязепетровского муниципального района Челябинской области (www.nzpr.ru, регистрация в качестве сетевого издания: Эл № ФС77-81111 от 17 мая 2021 г.).

Председатель Собрания депутатов

Нязепетровского муниципального округа А.Г. Бунаков

Глава Нязепетровского

муниципального округа С.А. Кравцов

УТВЕРЖДЕНО

решением Собрания депутатов

Нязепетровского муниципального округа

от 27.01.2025 г. № 140

Методика
расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области

I. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа Челябинской области (далее по тексту - Методика), разработана в соответствии с [Гражданским кодексом](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10164072/entry/0) Российской Федерации, [Постановлением](https://internet.garant.ru/document/redirect/8854159/0) Правительства Челябинской области от 22.02.2006 г. № 26-П «Об утверждении Методики расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Челябинской области», «Положением о владении, пользовании и распоряжении муниципальным имуществом Нязепетровского муниципального округа», утвержденным Решением Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа от 27.01.2025 г. № 139.

2. Методика устанавливает методы расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, находящимся в собственности муниципального образования -Нязепетровский муниципальный округ Челябинской области, а также порядок индексации арендной платы с учетом инфляционных процессов.

3. В соответствии с действующим законодательством РФ единственным арендодателем муниципального имущества на территории Нязепетровского муниципального округа Челябинской области является Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Нязепетровского муниципального округа (далее – КУМИ администрации).

4. КУМИ администрации ежемесячно насчитывает арендаторам арендную плату и предъявляет документы на оплату, а также (при невыполнении арендаторами условий договоров аренды) ежеквартально начисляет пени и неустойки, оговоренные в договорах аренды.Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Арендная плата за переданное в аренду имущество устанавливается в денежной форме, не включает плату за коммунальные услуги и налог на добавленную стоимость.

Расходы по содержанию имущества, в том числе коммунальные и эксплуатационные услуги, в расчет арендной платы не включаются и оплачиваются арендатором самостоятельно поставщикам таких услуг на основании заключенных договоров.

5. Плата за аренду муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ Челябинской области (далее по тексту - имущество), поступает в доход бюджета муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ Челябинской области.

6. В соответствии с Методикой производится расчет арендной платы при предоставлении муниципального имущества в аренду без проведения торгов при заключении договора аренды на срок не более 30 календарных дней при отсутствии оценки по определению рыночной стоимости величины арендной платы.

7. С 1 января каждого года базовая ставка арендной платы и размер (стоимость) арендной платы индексируется КУМИ администрации, в соответствии с годовым индексом потребительских цен, публикуемым Федеральной службой государственной статистики, на основании решения КУМИ администрации.

II. Порядок определения размера арендной платы за пользование недвижимым имуществом

8. Недвижимое имущество подразделяется на следующие объекты:

отдельно стоящие здания (гаражи, ангары);

входящие в состав нежилых зданий отдельные нежилые помещения;

входящие в состав жилых зданий отдельные нежилые помещения (встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные);

части нежилых помещений.

9. Величина ежемесячной арендной платы (АПн) за пользование недвижимым имуществом рассчитывается по формуле:

АПн = Сб x S x Кв х Ктр x Кк x Киз x Ксз x Кик x Квд, где:

Сб - базовая величина для расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом, в отношении которого Решением КУМИ администрации, установлена базовая величина для расчета арендной платы на очередной год;

S- общая площадь арендуемого здания, нежилого помещения, жилого помещения либо их части;

Кв - коэффициент вида использования недвижимого имущества;

Ктр - коэффициент территориальной зоны и удобства коммерческого использования;

Кк - коэффициент качества здания, нежилого помещения, жилого помещения либо их части;

Киз - коэффициент износа;

Ксз - коэффициент социальной значимости;

Кик - коэффициент, учитывающий историко-культурную ценность здания;

Квд - коэффициент вида целевого использования.

Величина ежемесячной арендной платы (АПч) при передаче недвижимого имущества для почасового использования рассчитывается по формуле:

АПч = АПн x Nч/170, где:

АПн - величина ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом;

Nч - количество часов аренды в месяц;

170 - средняя продолжительность (в часах) рабочего времени в месяц.

Количество часов аренды в месяц подтверждается КУМИ администрации.

Величина ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования - Нязепетровский муниципальный округ Челябинской области, передаваемого во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, рассчитывается по формуле:

АП = АПн x 0,7, где:

АПн - величина ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом;

0,7 - коэффициент, применяемый при расчете арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования -Нязепетровский муниципальный округ Челябинской области, передаваемого во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

10. При расчете величины ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом АПн коэффициенты Кв, Ктр, Кк, Киз, Ксз, Кик, Квд, определяются:

1) Кв дифференцируется по категориям недвижимого имущества:

|  |  |
| --- | --- |
| жилые помещения | 0,2 |
| нежилые помещения для размещения учреждений образования, здравоохранения, культуры и искусства, спорта | 0,8 |
| помещения бытового обслуживания | 0,9 |
| производственные помещения | 0,9 |
| помещения общественного питания | 1 |
| складские помещения | 1 |
| офисные помещения | 1,1 |
| торговые помещения | 1,1 |

2) Ктр устанавливается в зависимости от месторасположения недвижимого имущества и рассчитывается по формуле:

Ктр = К1 + К1 + К3 + К4 , где:

К1 - территориальная зона;

К2 - расположение объекта внутри территориальной зоны;

К3 - наличие маршрутов городского пассажирского транспорта;

К4 - наличие транспортной инфраструктуры (подъездные пути).

Территориальные зоны определяются границами населенных пунктов, а также улицами и гражданскими сооружениями (автодороги, железнодорожные пути, линии электропередачи и так далее), перечисление которых производится по часовой стрелке. В случае нахождения объекта на границе двух зон применяется территориальный коэффициент с большим значением.

К1 определяется по территориальным зонам:

|  |  |
| --- | --- |
| Г. Нязепетровск | 0,2 |
| иные населенные пункты | 0,05 |

К2 для населенных пунктов Нязепетровского муниципального округа = 0,1.

К3 определяется:

|  |  |
| --- | --- |
| недвижимое имущество располагается по адресу, соответствующему участку улицы, по которому проходят маршруты городского пассажирского транспорта (автобус, троллейбус, маршрутное такси) | 0,2 |
| прочее расположение недвижимого имущества | 0,1 |

К4 определяется:

|  |  |
| --- | --- |
| недвижимое имущество располагается на территории организации с конечным узлом подъездных путей | 0,2 |
| прочее расположение недвижимого имущества | 0,1 |

3) Кк устанавливается в зависимости от удобства коммерческого использования здания, нежилого помещения, жилого помещения либо их частей и рассчитывается по формуле:

К = КК1 + КК2 + КК3 + КК4 + КК5 , где

КК1 - коэффициент расположения;

КК2 - вид строительного материала;

КК3 - высота потолков;

КК4 - наличие и техническое состояние конструктивных основных элементов помещения;

КК5 - наличие и техническое состояние коммуникаций.

КК1 определяется:

|  |  |
| --- | --- |
| наземная часть (кроме мансарды, чердака) | 0,3 |
| цокольный этаж (полуподвал), мансарда, чердак, технический этаж | 0,15 |
| подвал | 0,05 |

КК2 дифференцируется по видам строительного материала:

|  |  |
| --- | --- |
| кирпич | 0,2 |
| железобетон | 0,15 |
| дерево | 0,1 |
| металл | 0,05 |
| комбинированный материал | 0,05 |
| прочее | 0,01 |

КК3 определяется в зависимости от высоты потолков:

|  |  |
| --- | --- |
| свыше 3,0 метров | 0,1 |
| от 2,6 до 3,0 метров | 0,05 |
| менее 2,6 метра | 0,01 |

КК4 определяется в зависимости от технического состояния конструктивных основных элементов помещений (окон, дверей, пола, стен):

|  |  |
| --- | --- |
| удовлетворительное | 0,2 |
| требующее капитального ремонта | 0,1 |

КК5 определяется в зависимости от наличия коммуникаций (городской телефонной сети и сети Интернет, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления):

|  |  |
| --- | --- |
| наличие всех коммуникаций | 0,3 |
| отсутствие одного вида коммуникаций | 0,25 |
| отсутствие двух видов коммуникаций | 0,2 |
| отсутствие трех видов коммуникаций | 0,15 |
| отсутствие всех видов коммуникаций | 0,1 |

4) Киз рассчитывается по формуле:

4) Киз = (100 % - % износа): 100 %, где:

Киз процент износа (% износа) подтверждается данными организаций технической инвентаризации за текущий год и данными бухгалтерского учета, заверенными руководителем и главным бухгалтером организации-балансодержателя. При отсутствии данных процента износа имущества износ имущества определяется на основании норм амортизации, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При расчете арендной платы процент износа имущества, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен более 90 процентов.

5) Ксз определяется для категорий арендаторов:

|  |  |
| --- | --- |
| арендаторы, не относящиеся к нижеперечисленным категориям | 1 |
| бюджетные учреждения;общественные организации (союзы общественных организаций) инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов; бизнес-инкубаторы, аккредитованные технопарки (первый год аренды); некоммерческие организации, признаваемые социально ориентированными некоммерческими организациями в соответствии с [пунктом](https://internet.garant.ru/document/redirect/10105879/20001) [2.1 статьи 2](https://internet.garant.ru/document/redirect/10105879/20001) Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», которые используют нежилые помещения для осуществления деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](https://internet.garant.ru/document/redirect/10105879/311) Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»; поставщики социальных услуг | 0,5 |
| организации, использующие труд инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов от общего числа работников, а их доля в фонде оплаты труда составляет не менее 25 процентов;организации, производящие и перерабатывающие сельскохозяйственную продукцию, при условии, что доля дохода от реализации произведенной или переработанной ими сельскохозяйственной продукции составляет не менее 70 процентов; организации общественного питания и торговли, осуществляющие обслуживание исключительно лечебных, детских и образовательных учреждений, малоимущих граждан, ветеранов;субъекты инвестиционной деятельности;субъекты малого предпринимательства, размещенные на основании договоров аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе (второй год аренды) | 0,6 |
| организации, торгующие диетическими продуктами; организации, производящие и реализующие хлебную и молочную продукцию (по торговым помещениям, используемым для торговли данной продукцией);специализированные организации торговли, реализующие исключительно детские товары, газеты, журналы, книги, учебно-методическую литературу, школьные наглядные пособия; творческие работники, мастера народных художественных промыслов; бизнес-инкубаторы и аккредитованные технопарки (второй год аренды) | 0,7 |
| аптечные учреждения, организации, реализующие изделия медицинской оптики; учреждения электрической и почтовой связи;организации, оказывающие ритуальные услуги населению; редакции средств массовой информации, в том числе районных (городских) газет, газет для инвалидов и ветеранов, детских и молодежных газет, культурно-просветительных, литературно-художественных, электронных средств массовой информации, газет, учредителем (соучредителем) которых являются органы государственной власти Челябинской области и (или) органы местного самоуправления муниципальных образований Челябинской области, иных средств массовой информации, включенных в реестр средств массовой информации - получателей субсидий в рамках реализации мер государственной поддержки развития средств массовой информации на территории Челябинской области | 0,8 |
| субъекты малого и среднего предпринимательства, осуществляющие виды деятельности, установленные в качестве приоритетных видов деятельности в соответствии с законодательством Челябинской области;субъекты инновационной деятельности, бизнес-инкубаторы, аккредитованные технопарки;субъекты малого предпринимательства, размещенные на основании договоров аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе (третий год аренды) | 0,9 |
| субъекты малого предпринимательства, размещенные на основании договоров аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе (первый год аренды) | 0,4 |

6) Кик определяется в зависимости от историко-культурной ценности арендуемых объектов:

|  |  |
| --- | --- |
| для арендуемых объектов, являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) | 0,8 |
| для арендуемых объектов, не являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) | 1,0 |

7) при расчете размера арендной платы за пользование производственными помещениями Квд определяется в зависимости от отраслевой деятельности арендатора:

|  |  |
| --- | --- |
| обслуживание газопроводов | 0,2 |
| жилищно-коммунальное обслуживание | 0,3 |
| научные организации и учебные заведения, учреждения культуры и искусства, сельское хозяйство | 0,5 |
| строительство, транспорт, бытовое обслуживание | 0,7 |
| промышленность | 0,8 |
| прочие | 1 |

8) при расчете величины АПн коэффициент Квд, за исключением расчета арендной платы за пользование производственными помещениями, равен 1.

11. При расчете величины ежемесячной арендной платы за пользование жилыми помещениями (АПн) коэффициенты Ксз и Кик равны 1.

12. В случае сдачи недвижимого имущества в субаренду размер ежемесячной арендной платы АПн увеличивается на величину минимальной арендной платы (Ма) за каждый квадратный метр площади, сдаваемой в субаренду.

III. Расчет арендной платы за пользование движимым имуществом

13. Величина ежемесячной арендной платы (АПд) за пользование движимым имуществом рассчитывается по формуле:

АПд = ОС x (Квд + Кс) : ((Ки + 1) x Кпр x 12), где:

ОС - остаточная стоимость имущества;

Квд - коэффициент вида целевого использования;

Кс - коэффициент технического состояния имущества;

Ки - коэффициент срока полезного использования имущества;

Кпр - коэффициент переоценки остаточной стоимости;

12 - число месяцев в году.

14. При расчете величины ежемесячной арендной платы (АПд) коэффициенты ОС, Квл, Кс, Ки,

1) ОС - остаточная стоимость сданного в аренду имущества на дату переоценки на текущий год, но не менее 10 процентов от полной восстановительной стоимости имущества по данным бухгалтерского учета или по данным отчета независимой оценки;

2) Квд устанавливается в зависимости от вида целевого использования движимого имущества:

|  |  |
| --- | --- |
| Целевого использования движимого имущества | Коэффициент вида целевого использования |
| гидравлические подъёмники (автовышки), занятые не менее 70% времени на работах, связанных с обслуживанием объектов жилищно-коммунального хозяйства на территории округа | 0,18 |
| коммунальная техника, автокраны, занятые не менее 70% времени на работах, связанных с жилищным строительством и обслуживанием объектов жилищно-коммунального хозяйства на территории округа | 0,02 |
| подвижной состав, занятый транспортным обслуживанием населения | 0,02 |
| прочие виды целевого использования движимого имущества | 0,8 |

3) Кс определяется в зависимости от технического состояния и степени изношенности движимого имущества:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| процент износа | до 10 | от 10 до 50 | от 50 до 90 | свыше 90 |
| Кс | 1 | 0,75 | 0,35 | 0,1 |

Процент износа определяется по данным бухгалтерского учета;

4) Ки устанавливается равным сроку полезного использования и данного вида имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, по данным бухгалтерского учета;

5) Кпр устанавливается равным 1 для всех видов движимого имущества.

15. Величина годовой арендной платы (АПдс) за пользование движимым имуществом (сельскохозяйственной техникой) для сельхозтоваропроизводителей рассчитывается по формуле:

АПдс = ОС x 0,1, где:

ОС - остаточная стоимость имущества.

Остаточная стоимость имущества, используемая при расчете арендной платы за движимое имущество, не может быть менее 10 процентов от балансовой (первоначальной) стоимости движимого имущества по данным реестра имущества, находящегося в муниципальной собственности Нязепетровского муниципального округа.

IV. Расчет арендной платы за пользование сооружением, имущественным комплексом

16. Величина ежемесячной арендной платы за пользование сооружением, имущественным комплексом (АПк) рассчитывается по формуле:

[АПк](https://docs.cntd.ru/document/901821334) = ОС x (Квд + Ктр + Км) : (Ки x 12), где:

ОС - остаточная стоимость имущества;

Квд - коэффициент вида целевого использования;

Ктр - коэффициент территориальной зоны и удобства коммерческого использования;

Км - коэффициент вида строительного материала;

Ки - коэффициент срока полезного использования имущества;

12 - число месяцев в году.

17. При расчете величины ежемесячной арендной платы АПк коэффициенты ОС, Квд, Ктр, Км, Ки определяются:

1) ОС остаточная стоимость сданного в аренду имущества по состоянию на последнее число квартала, предшествующего дате заключения договора аренды, но не менее 10 процентов от полной восстановительной стоимости имущества по данным бухгалтерского учета или по данным независимой оценки;

2) Квд определяется при расчёте арендной платы за пользование производственными объектами определяется в зависимости от отраслевой деятельности арендатора:

|  |  |
| --- | --- |
| обслуживание газопроводов | 0,2 |
| жилищно-коммунальное обслуживание | 0,3 |
| научные организации и учебные заведения, учреждения культуры и искусства, сельское хозяйство | 0,5 |
| строительство, транспорт, бытовое обслуживание | 0,7 |
| промышленность | 0,8 |
| прочие | 1,0 |

3) Ктр определяется в зависимости от месторасположения недвижимого имущества и равен:

|  |  |
| --- | --- |
| г. Нязепетровск | 0,5 |
| иные населенные пункты | 0,35 |

4) Км коэффициент вида строительного материала;

|  |  |
| --- | --- |
| кирпич | 0,2 |
| железобетон | 0,15 |
| дерево | 0,1 |
| металл | 0,05 |
| комбинированный материал | 0,05 |
| прочие | 0,01 |

5) Ки устанавливается равным сроку полезного использования и данного вида имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, по данным бухгалтерского учета.

18. При расчете арендной платы за пользование нефтепроводами, электрическими и газовыми сетями коэффициент территориальной зоны и удобства коммерческого использования Ктр устанавливается равным 0,67.

V. Расчет арендной платы за пользование объектом для установки и эксплуатации рекламных конструкций

19. Величина ежемесячной арендной платы за пользование объектом для установки и эксплуатации рекламных конструкций (АПр) рассчитывается по формуле:

АПр = Сбр x S x Ктр : 12, где:

Сбр - базовая величина расчета арендной платы за пользование объектом для целей размещения наружной рекламы;

S- площадь рекламного пространства (площадь поверхности, занятая под размещение рекламы);

Ктр - коэффициент территориальной зоны и удобства коммерческого использования;

12 - число месяцев в году.

20. При расчете величины ежемесячной арендной платы АПр коэффициент Ктр определяется в соответствии с подпунктом 2 пункта 10 настоящей Методики.

VI. Минимальный размер арендной платы

21. Минимальный размер арендной платы (Ма) за 1 кв. метр нежилого имущества, для установки и эксплуатации рекламных конструкций в расчете на месяц ежегодно устанавливается постановлением Правительства Челябинской области.

22. Ежемесячный минимальный размер арендной платы применяется, если рассчитанная в соответствии с [пунктом](#bookmark5" \o "Current Document) 9 главы II настоящей Методики арендная плата АПн за 1 кв. метр меньше минимального размера арендной платы, установленного постановлением Правительства Челябинской области за 1 кв. метр.

23. Ежемесячный минимальный размер арендной платы устанавливается:

1) архивам, библиотекам, фонотекам, фильмотекам, музеям, театрам, выставкам, учреждениям здравоохранения, финансируемым из бюджета Нязепетровского муниципального округа;

2) учреждениям и общественным организациям, осуществляющим работу с детьми на некоммерческой основе (дворцы и дома детского творчества, станции юных техников, туристов, натуралистов, центры дошкольного образования детей, традиционной культуры, танцев, народных ремесел и другие);

3) общественным объединениям инвалидов, ветеранов войны и труда, доходы которых формируются за счет членских и благотворительных взносов;

4) некоммерческим объединениям и общественным организациям, основным видом деятельности которых является развитие молодежного самодеятельного творчества;

5) арендаторам, получившим соответствующее разрешение арендодателя и производящим капитальный ремонт или реконструкцию арендованного здания, помещения, затраты которых засчитываются в счет арендной платы на срок проведения ремонта или реконструкции, но не более чем на 12 месяцев. Размер затрат на проведение капитального ремонта не может превышать размера годовой арендной платы;

6) управляющей компании территории опережающего социально-экономического развития в отношении имущества, расположенного на территории опережающего социально-экономического развития;

7) иным арендаторам по решению Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа.

24. Размер ежемесячной минимальной арендной платы (АПм) рассчитывается по формуле:

АПм = Ма x S, где:

Ма - минимальный размер арендной платы;

S- общая площадь арендуемого нежилого здания, помещения, объекта для установки и эксплуатации рекламных конструкций.

25. Льготы по арендной плате за пользование движимым имуществом устанавливаются по решению Собрания депутатов Нязепетровского муниципального округа.