



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАКРЫТОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ЗАОЗЕРСК МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАТО ГОРОД ЗАОЗЕРСК)**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

20 июня 2017 года

№ 421

**Об утверждении Методики расчета арендной платы
за пользование объектами муниципального нежилого фонда,
находящимися в муниципальной казне ЗАТО город Заозерск
Мурманской области**

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, передаваемого в аренду, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, на основании статьи 46 Устава город Заозерск,

постановляю:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда, находящимися в муниципальной казне ЗАТО город Заозерск Мурманской области (далее – Методика расчета арендной платы).

2. Муниципальному казенному учреждению «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг ЗАТО город Заозерск» (Коновалова О.В.) организовать размещение настоящего постановления и Методики расчета арендной платы на официальном сайте органов местного самоуправления ЗАТО город Заозерск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Муниципальному учреждению «Заозерский комитет по телерадиовещанию и печати» (Кучерявенко Д. Ю.) опубликовать настоящее постановление и Методику расчета арендной платы в газете «Западная Лица».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 12 мая 2017 года.

И.о. Главы администрации
ЗАТО город Заозерск

Е.М. Магомаев

МЕТОДИКА
расчета арендной платы за пользование объектами
муниципального нежилых фонда, находящимися в муниципальной казне
ЗАТО город Заозерск Мурманской области

1. Общая часть

Настоящая методика разработана в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, передаваемого в аренду, на основании применения рыночной стоимости арендной платы.

Величина годовой арендной платы рассчитывается конкретно для каждого объекта аренды.

При расчете арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной казне, учитывается цель использования арендуемых помещений арендаторами.

Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг оплачивается арендатором по отдельным договорам, заключенным с соответствующими организациями, и в расчет арендной платы не включаются.

В случае заключения договора аренды на отдельно стоящий объект нежилого фонда, арендная плата за землю вносится арендатором по отдельно заключенному договору аренды земельного участка.

Оценка рыночной стоимости одного квадратного метра объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и стоимости одного квадратного метра для целей аренды проводится лицензированным оценщиком и отражается в отчете об оценке объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и в договоре аренды недвижимого имущества.

Оценка рыночной стоимости арендной платы проводится не реже 1 раза в 5 лет.

2. Расчет арендной платы

2.1. Годовая величина арендной платы рассчитывается по формуле:

$АПГ = ОЦ \times S \times K \times K_{кор} \times K_{эт}$, где:

ОЦ – оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 квадратного метра площади объекта оценки по данным отчета об оценке;

S – общая площадь арендуемого помещения;

K – коэффициент цели использования арендуемого помещения арендатором;

K_{кор} – корректирующий коэффициент, отражающий категорию арендатора, социальную направленность его деятельности, а также осуществление арендатором инвестиционных вложений;

K_{эт} – коэффициент этажности.

2.2. Значение коэффициентов K, K_{кор}, K_{эт}.

2.2.1 Коэффициент цели использования арендуемых помещений (K):

K = 5 – для помещений, используемых: под прием, хранение, транспортировку и реализацию нефти и нефтепродуктов.

K = 2 – для помещений, используемых под размещение:

– банков, их отделений (или офисов) и обособленных подразделений, включая обменные пункты, помещения под размещение и установку банкоматов;

- организаций, осуществляющих агентские и представительские услуги;
- рекламных организаций;
- ломбардов;
- аудиторских и консалтинговых организаций;
- риэлтерских организаций и иных организаций, осуществляющих куплю-продажу недвижимости;

- организаций, осуществляющих страховую деятельность;
- организаций, осуществляющих услуги автосервиса;
- ресторанов, баров, кафе (кроме детских кафе);
- организаций, осуществляющих изготовление и ремонт ювелирных изделий;
- развлекательных и культурно-зрелищных организаций;
- организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность;
- организаций, осуществляющих услуги связи.

К = 1,5 – для помещений, используемых под размещение:

- торговых площадок;
- гостиниц;
- организаций оптовой и розничной торговли;
- рынков и ярмарок;
- строительных и ремонтных организаций;
- парикмахерских и косметических салонов;
- стоматологических кабинетов;
- организаций, предоставляющих медицинские услуги;
- аптек, аптечных киосков, оптик.

К = 1,3 – для помещений, используемых под размещение:

- столовых;
- организаций, осуществляющих предоставление услуг спортивно-оздоровительного характера, фитнес – центров, саун.

К = 1,2 – для помещений, используемых под размещение:

- организаций комиссионной торговли (кроме торговли ювелирными изделиями);
- гаражей и автостоянок;
- организаций, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание.

К = 1,1 – для помещений, используемых под размещение:

- коммерческих организаций, для которых цели использования помещения не установлены вышеперечисленными коэффициентами;
- офисы коммерческих и некоммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей.

К = 1,0 – для помещений, используемых для размещения детских кафе.

К = 0,8 – для помещений, используемых под размещение предприятий бытового обслуживания (ремонт и пошив обуви, ремонт бытовой техники и аппаратуры, ремонт и пошив одежды, фотоуслуг, ремонт часов), а также, используемых для социально - значимых видов деятельности, деятельности по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта для детей в возрасте до 14 – ти лет.

При сдаче в аренду нескольких помещений под разные виды деятельности (например, офис, магазин) арендная плата рассчитывается по каждому виду использования помещения с применением соответствующего коэффициента цели использования помещений, а затем суммируется.

2.2.2. Для некоммерческих организаций показатель коэффициента цели использования помещений, установленный в п. 2.2.1, применяется с понижающим коэффициентом **К = 0,9**.

2.2.3. Корректирующий коэффициент (характеризует категорию арендатора, в том числе социальную направленность его деятельности) дифференцируется по следующим категориям арендаторов:

Ккор = 0,75 – для организаций, финансируемых из муниципального бюджета;

Ккор = 1 – для остальных арендаторов, получивших право аренды на общих основаниях.

2.2.4. Коэффициент этажности.

Для помещений, расположенных в подвалах, на вторых этажах и выше, независимо от вида деятельности, применяется коэффициент **0.8**.

2.3. В том случае, если объект недвижимости представляет собой сооружение и имеет конструктивные особенности, не позволяющие установить оценку рыночной стоимости 1 кв. м общей площади, то в отчете об оценке подобного объекта оценщиком указывается рыночная стоимость годовой арендной платы всего объекта оценки. Формула расчета арендной платы в данном случае имеет вид:

$АПЛ = ОЦп \times K \times K_{кор}$, где

ОЦп – оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы объекта оценки по данным отчета оценщика.