Приложение

к решению совета депутатов

муниципального образования

«Токсовское городское поселение»

21 июня 2018 года №28

**МЕТОДИКА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МО «ТОКСОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗДАНИЯМИ, СТРОЕНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за временное владение и пользование (аренду) зданий, строений, сооружений и отдельных помещений (далее - объекты), находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, являющихся объектами нежилого фонда, за исключением объектов муниципального жилищного фонда.

2. Порядок расчета величины годовой арендной платы

2.1. Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в рублях. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

2.2. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

Агод = S х (Сб x Киз x Кт x Кз x Ктд x Кнж): 10

где:

Агод - годовая арендная плата за объект;

S - общая площадь арендуемого объекта;

Сб – базовая ставка годовой аренды 1 кв. м муниципальной площади в рублях;

Киз - коэффициент износа;

Кт - коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта;

Кз - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

Ктд - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

Кнж - коэффициент качества объекта, устанавливаемый в зависимости от использования арендуемого объекта, расположения объекта недвижимости в здании (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта, удобства его коммерческого использования;

3. Порядок установления величины базовой ставки

3.1. Значение базовой ставки устанавливается в рублях и ежегодно утверждается решением Совета депутатов МО «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

4. Порядок установления значений коэффициентов,

применяемых при расчете арендной платы

4.1. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

Киз = 1 - 0,9375 (% износа / 100 - 0,1)

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть менее 0,25.

4.2. Значения коэффициента типа здания (Кт)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N | Конструктивный тип здания   | Значения Кт | Примечание      |
| 1. | Административное | 1,0 | Учебный корпус, здание поликлиники, библиотеки, конторы |
| 2. | Прочее | 0,9 | Общественно-бытовые корпуса, нежилые помещения общежитий, больницы, бытовки  |
| 3. | Производственное | 0,8 | Все объекты производственного назначения |
| 4. | Склад, гараж | 0,7  |   |

4.3. Коэффициент территориальной зоны (Кз)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Территориальные зоны | Кз |
| 1 | г.п. Токсово | 1,2 |
| 2 | дер. Рапполово | 1,0 |

4.4. Коэффициент типа деятельности арендатора (Ктд)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  № п/п |  Вид деятельности арендатора  |  Ктд  |
|  1  |  2  |  3  |
| 1  | Аптеки  |  0,7  |
| 2  | Аудит, бухгалтерский учет, консультации, маркетинговые исследования  |  2,0  |
| 3  | Базы отдыха, туристические центры |  0,8 |
| 4  | Государственные и муниципальные учреждения, осуществляющие деятельность в медицинской, образовательной, просветительской, научной и культурной сферах  |  0,1  |
| 5  | Банки и их филиалы  |  3,0  |
| 6 | Некоммерческие организации, общественные объединения, осуществляющие деятельность в сфере науки, образования, просвещения, культуры, искусства и спорта |  0,1 |
| 7  | Парикмахерские и косметические услуги  |  0,8  |
| 8  | Наука и научное обслуживание  |  0,1  |
| 9  | Негосударственные медицинские организации, в том числе оказывающие стоматологические услуги  |  0,7  |
| 10  | Непроизводственные виды бытового обслуживания  |  0,8  |
| 11  | Нотариальные конторы, адвокатская деятельность  |  1,7 |
| 12  | Благотворительная деятельность |  0,1  |
| 13  | Объединения социальной защиты, организации социальной направленности, социально ориентированные некоммерческие организации, общественные приемные, государственное медицинское и социальное страхование, государственное пенсионное обслуживание  |  0,1  |
| 14  | Санаторно-курортное лечение по социальным программам  |  0,5  |
| 15  | Общественное питание с реализацией алкогольных напитков  |  0,9  |
| 16  | Общественное питание без реализации алкогольных напитков  |  0,8  |
| 17  | Питание школьников и учащихся государственных образовательных учреждений начального профессионального образования и государственных образовательных учреждений среднего профессионального образования  |  0,05  |
| 18  | Ресторанная деятельность  |  3,0  |
| 19  | Оказание услуг населению в сфере жилищно-коммунального хозяйства, транспортных перевозок государственными и муниципальными предприятиями  |  0,3  |
| 20  | Органы государственного и муниципального управления  |  0,05  |
| 21  | Предоставление услуг (торговых, бытовых, общественного питания) в зданиях, имеющих пропускной режим  |  0,2  |
| 22  | Переподготовка кадров, повышение квалификации, подготовка кадров с высшим и средним специальным образованием  |  0,5  |
| 23  | Лесная, деревообрабатывающая промышленность  |  0,8  |
| 24  | Производство сельскохозяйственной продукции  |  0,2  |
| 25  | Хлебопекарная промышленность  |  0,35  |
| 26  | Прочие виды промышленности  |  0,5  |
| 27  | Мобильная связь  |  2,5  |
| 28  | Почтовая связь  |  0,5  |
| 29  | Электросвязь и радиосвязь  |  1,0  |
| 30  | Проведение дискотек и массовых зрелищных мероприятий  |  0,6  |
| 31  | Редакции телевидения и радиовещания, средств массовой информации  |  0,4  |
| 32 | Организации потребительской кооперации |  0,4 |
| 33  | Религиозные организации  |  0,55  |
| 34  | Ремонт и техническое обслуживание транспортных средств  |  0,95  |
| 35  | Строительство  |  0,8  |
| 36  | Торговля оптовая  |  1,2  |
| 37  | Торговля розничная  |  1,1  |
| 38  | Торговля мобильными телефонами  |  1,2  |
| 39  | Транспортно-экспедиционные услуги  |  0,9  |
| 40  | Детские оздоровительные лагеря и базы отдыха |  0,4  |
| 41  | Реконструкция в целях создания социально значимого объекта до 3 (трех) лет |  0,1 |
| 42  | Пункты обмена валют  |  3,0  |
| 43  | Прочие финансово-кредитные и страховые организации  |  2,0  |
| 44  | Физкультурно-спортивные организации  |  0,5  |
| 45  | Хозяйственное управление строительством  |  0,9  |
| 46  | Прочие виды деятельности  |  1,2  |

Значения Ктд и необходимый перечень цели использования арендуемых помещений могут быть пересмотрены.

4.5. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж) определяется по формуле:

Кнж = Крп + Кто + Квп + Квх + Кки,

где:

а) Крп - коэффициент расположения объекта в здании:

|  |  |
| --- | --- |
|  Занимаемые помещения | Крп |
| Здание полностью   | 1,2 |
| Этажи (с первого до верхнего) | 1,0 |
| Цоколь (полуподвал) | 0,9 |
| Чердак (мансарда) | 0,8 |
| Подвал  | 0,6 |
| Технические помещения | 0,1 |

б) Кто - коэффициент степени технического обустройства:

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства | Кто |
| Водопровод, канализация, центральное  отопление,  горячая вода | 0,5 |
| Водопровод, канализация, центральное отопление | 0,4 |
| Водопровод, канализация центральное отопление, водопровод | 0,2 |
| Центральное отопление | 0,1 |
| Отсутствие обустройства | - |

Примечания:

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

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

в) Квп - коэффициент, учитывающий высоту потолков в помещении:

|  |  |
| --- | --- |
| Высота потолка арендуемого объекта | Квп  |
| Свыше 3 метров | 0,11 |
| От 2,6 до 3,0 метра | 0,10 |
| Менее 2,6 метра | 0,09 |

г) Квх - коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства | Квх |
| При наличии отдельного входа | 0,2 |
| При отсутствии отдельного входа |  - |

д) Кки - коэффициент удобства коммерческого использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Расположение помещения в населенном пункте         | Кки |
| Около вокзалов, на центральных улицах районных и муниципальных центров и городов, около органов управления, на территории портов | 1,0  |
| Прочие территории населенных пунктов (на территориях, примыкающих к магистралям федерального и областного значения, прочие территории районных и муниципальных центров и городов) | 0,8 |
| Удаленные населенные пункты  | 0,4  |
| Прочие зоны | 0,2 |