



## АДМИНИСТРАЦИЯ

муниципального образования сельское поселение «СОТНИКОВСКОЕ»  
Иволгинского района Республики Бурятия

Буряад Республикын Ивалгын аймагай  
«СОТНИКОВЫН» худоог зүйн ууринга зарай муниципальна  
байгууламжын ЗАХИРГААН

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «18» мая 2021 года

№ 100

с. Сотниково

Об утверждении методики расчета  
арендной платы за муниципальное имущество муниципального образования  
сельское поселение «Сотниковское» Иволгинского района Республики Бурятия

В соответствии со статьями 608, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 №645, Законом Республики Бурятия N 343-III от 28.01.2000г. «Об общих принципах управления государственной собственностью Республики Бурятия», руководствуясь Уставом муниципального образования сельское поселение «Сотниковское», Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом сельского поселения «Сотниковское», в целях реализации основных направлений социально-экономической политики Администрации сельского поселения, увеличения доходной части бюджета сельского поселения, постановляю:

1. Утвердить Методику расчета арендной платы объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности (приложение 1).
2. Утвердить Методику расчета арендной платы за движимое имущество, сооружения и передаточные устройства, многолетние насаждения, находящиеся в муниципальной собственности (приложение 2).
3. Обнародовать настоящее постановление путем вывешивания на стендах предприятий и организаций сельского поселения.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава администрации  
муниципального образования  
сельское поселение «Сотниковское»



И. Ю. Киселёв

## МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Арендная плата за нежилые помещения, здания, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности, определяется Администрацией сельского поселения для каждого объекта аренды индивидуально по следующей формуле:

$$\text{Апл.} = (\text{Сб} \times \text{Ки} \times \text{Км} \times \text{Кт} \times \text{Ктз} \times \text{Ктд} \times \text{Ккп}) / 12 \times \text{S}, \text{ где:}$$

Апл. - годовая величина арендной платы;

Сб - средняя расчетная стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилья в текущих ценах по Республике Бурятия, предоставляемая Министерством строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия (руб.);

Ки - коэффициент износа, определяется по формуле:

$\text{Ки} = (100\% - \% \text{ износа}) / 100$  (по данным государственного кадастрового учета недвижимого имущества)

Размер износа принимается по данным кадастрового, технического паспортов, если паспорт составлен не позднее пяти лет до даты заключения договора аренды, либо согласно данным балансодержателя;

Км - коэффициент учета основного строительного материала объекта (стеновые ограждающие конструкции):

- кирпич	1,3
- крупнопанельные, железобетонные, перлитобетонные конструкции	1,2
- прочие	1,1
- смешанные	1,0
- металлические конструкции, бетонные блоки, бутовая кладка	0,8
- дерево	0,7
- каркасно-засыпные конструкции, шлакоблоки	0,5

Кт - коэффициент типа объекта:

- производственные и складские (неотапливаемые)	0,4
- производственные и складские (отапливаемые)	0,6
- прочие	1,0

Ктз - коэффициент территориальной зоны:

1 зона – село Сотниково	1,3
2 зона – село Ошурково	1,1

Ктд - коэффициент целевого использования объекта:

коммерческий и сберегательный банк и их учреждения (филиалы), пункты обмена валюты, ночные клубы	1,5
офисы, служебные помещения, страховые и инвестиционные компании, рекламные агентства, агентства недвижимости, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами, юридические консультации, оценочную деятельность, информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, созданию программных продуктов, лизинговые компании, нотариальные конторы	1,2
бильярдные, боулинги, сауны, общественное питание (с реализацией алкогольной продукции): рестораны, бары, кафе, кофейни; ломбарды, сыскные и охранные агентства, салоны красоты, косметические салоны и кабинеты класса "Люкс"; видео-, теле-, аудиостудии и салоны; интернет-салоны и кафе; салоны по пошиву модельной одежды; автосервис; автошколы; скупка драгоценных камней и металлов; оптовая торговля; фирмы, занимающиеся маркетинговыми исследованиями, строительными и строительно-ремонтными работами, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансов; розничная торговля; розничная торговля ювелирными изделиями	1,0
связь, телефонные станции, телеграфы, телефоны; художественные салоны и выставочные залы; услуги спортивно-оздоровительного характера в комплексе (оздоровительные центры), фитнес-залы, гостиницы, мотели, кемпинги; фирмы, занимающиеся внешнеэкономической деятельностью, туристические агентства	0,8
общественное питание (без реализации алкогольной продукции); научно-исследовательская деятельность; землеустроительные работы; изготовление проектной, технической документации; ювелирные и граверные мастерские, производство товаров народного потребления	0,7
торговля комиссионными товарами (кроме ювелирных); транспортные услуги (грузовые и пассажирские перевозки), ремонт транспортных средств, образовательные услуги, геологоразведочные работы, производство печатной продукции, издательско-полиграфическая деятельность, фабрики-кухни, аптеки, парикмахерские и косметические салоны (кроме класса "Люкс")	0,5
управление жилым фондом, услуги в области жилищно-коммунального хозяйства; токарные, слесарные мастерские, ремонт обуви, радиоэлектронной аппаратуры, бытовой техники, часов; ремонт и пошив всех видов одежды (кроме модельной); гаражи; прием вторсырья; ритуальные услуги; фотосалоны; лечебные кабинеты, медицинские кабинеты, ветеринарные лечебницы; цирки, театры, осуществление иной деятельности в сфере культуры, работа с детьми и подростками по организации их досуга, спортзалы (за исключением комплексных оздоровительных центров, фитнес-залов); компьютерные залы; специализированные хлебные, молочные магазины и магазины по продаже детского питания (не менее 70% использования площади); производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий, детские кафе	0,3
служебные помещения учреждений и организаций, финансируемых из всех уровней бюджета, некоммерческих организаций (общественные движения, партии, союзы, благотворительные фонды и др.); некоммерческая деятельность иных субъектов; химчистки	0,2
все прочие виды использования, не вошедшие в настоящий перечень	1,0

Коэффициент качества объекта:

$$K_{\text{кп}} = K1 + K2 + K3 + K4$$

K1 - коэффициент расположения объекта:

- отдельно стоящее надземное	1,0
- пристрой	0,9
- встроенное в нежилое здание	0,85
- встроенное в жилое здание	0,8
- цокольное	0,7
- подвал	0,5

K2 - степень технического обустройства объекта:

- водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода	1,0
- при отсутствии одного из видов технического обустройства	0,9
- при наличии двух видов технического обустройства	0,8
- при наличии одного вида технического обустройства	0,7
- отсутствие технического обустройства	0,6

K3 - использование прилегающих территорий:

- использование огороженной прилегающей территории	0,3
- использование неогороженной прилегающей территории	0,2
- отсутствие возможности использования прилегающей территории	0,1

K4 - высота потолков объекта (средняя от пола до потолка):

- свыше 3,0 м	0,07
- от 2,6 м до 3,0 м	0,06
- менее 2,6 м	0,05

S - площадь помещения.

При передаче в аренду здания, помещения принимается общая площадь объекта с учетом подсобных помещений (коридор, тамбур, лестничная клетка, санузел, туалет, умывальник, вестибюль, фойе и т.д.). В случае если подсобные помещения являются местами общего пользования для двух и более пользователей, за арендуемую площадь принимается полезная площадь объекта либо его части с учетом площади подсобных помещений, рассчитанной пропорционально занимаемым полезным площадям.

При multifunctional использовании арендуемого помещения арендная плата устанавливается для каждого вида целевого использования и рассчитывается пропорционально занимаемой под каждый вид целевого использования площади.

В отношении объектов, включенных в реестр муниципального имущества, используемого в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, сформированного и утвержденного в соответствии с постановлением Администрации, при расчете арендной платы применяется  $K_{\text{п}}$  - понижающий коэффициент в размере 0,9.

В случае если указанные объекты производственного назначения площадью не менее 500 кв. м передаются в аренду для размещения технопарков, организации инновационного производства,  $K_{\text{п}}$  - понижающий коэффициент применяется в следующем порядке:

- первый, второй годы аренды - 0;
- третий, четвертый годы аренды - 0,5;
- пятый год аренды - 0,8.

В последующие годы указанный коэффициент не применяется.

В случае если размер арендной платы установлен по результатам проведения торгов, понижающий коэффициент не применяется.

Арендная плата не включает в себя затраты по коммунальным, эксплуатационным, административно-хозяйственным услугам, текущему и капитальному ремонту, налоги, сборы.

## МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, СООРУЖЕНИЯ И МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1. Размер годовой арендной платы за движимое имущество, сооружения и передаточные устройства, многолетние насаждения определяется Администрацией сельского поселения для каждого объекта аренды индивидуально по следующей формуле:

$$\text{Апл.} = \text{РСдв.им.} \times \text{На} \times \text{Кар.}, \text{ где: (1)}$$

Апл. - годовая величина арендной платы;

РСдв.им. - рыночная стоимость имущества согласно отчету об оценке независимого оценщика;

На - годовая норма амортизации, определяется по формуле:

$$\text{На} = 1 / \text{п} \times 100, \%, \text{ где: (2)}$$

п - срок полезного использования, определяемый в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

Кар. - коэффициент доходности аренды, соразмерный ставке рефинансирования, определяется по формуле:

$$\text{Кар.} = 2 + \text{В} / 100\%,$$

В - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на момент заключения договора аренды движимого имущества.

2. Размер годовой арендной платы за сооружения и передаточные устройства, если они измеряются в погонных метрах, определяется Администрацией сельского поселения для каждого объекта аренды индивидуально по следующей формуле:

- за первые 1000 м - по формуле (1);

- за каждый последующий метр до 3000 м включительно применяется Кп - поправочный коэффициент - 0,7;

- за каждый последующий метр свыше 3000 м применяется Кп - поправочный коэффициент - 0,5.

В случае если передаточные устройства являются сетями инженерно-технического обеспечения или объектами электросетевого хозяйства и используются для оказания населению социально значимых услуг в сфере передачи электрической энергии и оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водоснабжения, теплоснабжения, арендная плата устанавливается с применением Кп - понижающего коэффициента - 0,01.

Кп - понижающий коэффициент, применяется в случае, если арендатор обязуется произвести капитальный ремонт, техническое перевооружение и (или) реконструкцию арендуемого имущества в объеме не менее расчетной арендной платы без применения понижающего коэффициента и в сроки - не более срока, на который заключается договор аренды.