

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОД ГАТЧИНА»

ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

**РЕШЕНИЕ**

От 04 мая 2016 года № 27

**Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения, находящимися в собственности муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, совет депутатов МО «Город Гатчина»

**Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения, находящимися в собственности муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу:

2.1. решение совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 27.04.2006 № 64 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов не жилого фонда муниципальной собственности»;

2.2. решение совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского района Ленинградской области от 29.11.2006 № 107 «О внесении изменений и дополнений в «Методику расчета годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности», утвержденную решением совета депутатов МО «Город Гатчина» № 64 от 27 апреля 2006г.»;

* 1. решение совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 25.04.2007 № 35 «О внесении изменений и дополнений в «Положение о порядке сдачи в аренду объектов нежилого фонда муниципальной собственности», утвержденное решением Совета депутатов МО «Город Гатчина» от 27.04.2006 г. № 64 (в ред. решения Совета депутатов МО «Город Гатчина» от 29.11.2006 № 107)».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

**Глава МО «Город Гатчина» -**

**председатель совета депутатов**

**МО «Город Гатчина» В.А.Филоненко**

Приложение

к решению совета депутатов

МО «Город Гатчина»

от 04.05.2016 № 27

**МЕТОДИКА**

**расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения, находящимися в собственности муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

1. **Общие положения**

1.1. Методика расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения, находящимися в собственности муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Методика), регламентирует порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда и объекты коммунального назначения (далее – Объект).

1.2. Объекты нежилого фонда – здания, строения, сооружения, нежилые помещения, части нежилых помещений, встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах, части встроенных нежилых помещений в многоквартирных жилых домах.

1.3. Объекты коммунального назначения – объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения.

1. **Определение годовой арендной платы за Объект**
   1. Годовая арендная плата за пользование Объектом, устанавливается для юридических, физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, не ниже уровня, рассчитанного по формуле:

**Агод. = S (протяж.)\*(Kбаз.\*Кп\*Кк.\*Кs\*Квд+Ам), где**

**Агод. –** размер годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения;

**S (протяж.) -** арендуемая площадь объекта (протяженность линейного объекта коммунального назначения);

**К баз. –** размер базовой ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади и (или) один погонный метр линейного объекта;

**К баз.** устанавливается постановлением администрации Гатчинского муниципального района, исходя из уровня цен на рынке недвижимости с учетом уровня инфляции и экономической ситуации;

**Кп. –** коэффициент посещаемости устанавливается в зависимости от места расположения объекта аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Место расположение объекта аренды** | **Кп.** |
| 1 | ул. Соборная, ул. Красная, ул. Карла Маркса ( от ул. Радищева до ул. Достоевского), ул. Радищева, ул. Гагарина, ( от ул. К. Марска до ул. Хохлова), Госпитальный пер., Революционный пер., ул. Урицкого (от ул. Радищева до ул. Леонова), ул. Володарского (от ул. Радищева до ул. Леонова), ул. Горького, ул. Достоевского, ул. Киргетова, пр.25 Октября, ул. 7-ой Армии (от пр.25 Октября до ул. К. Маркса) | **2** |
| 2 | ул. Чехова (от ул. К. Маркса до ул. 7-ой Армии), ул. Волкова, ул. Володарского (от ул. К. Маркса до ул. Леонова и от ул. Радищева до ул. 7-ой Армии), ул. Урицкого ( от ул. Радищева до ул. 7-ой Армии), ул. Л. Шмидта, ул. Леонова, ул. Чкалова, ул. Гагарина (от ул. К. Маркса до ул. Урицкого), ул. Рощинская, ул. 7-ой Армии (от ул. Крупской до пр.25 Октября и от ул. К. Маркса до ул. Чехова), Хохлово поле ( ул. Крупской, ул. Хохлова, ул. Филиппова, пер.Солнечный, ул. К. Подрядчикова, ул. Константинова, ул. Проф. Русинова), пер. Инженерный, ул. К. Маркса (от ул. Достоевского до Варшавского вокзала), микрорайон «Аэродром» | **1,5** |
| 3 | Ул. Киевская, Красноармейский пр., ул. Григорина, ул. Жемчужина, ул. Нестерова, ул. Ленинградская, Мариенбург, Химози, Большая Загвоздка, Малая Загвоздка | **1,1** |
| 4 | Для остальных улиц и микрорайонов г. Гатчины (кроме перечисленных в п.1,2,3 | **1,0** |

**Кп.** не применяется присдаче объектов в аренду общественным организациям, органам исполнительной власти всех уровней, муниципальным учреждениям спорта и культуры, обществам с ограниченной ответственностью с долей муниципалитета в уставном капитале более 50%, а так же объектов коммунального назначения.

**Кк. –** коэффициент комфортности учитывает элементы благоустройства и определяет наличие на объекте электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, отдельного входа в помещение (далее – элементы комфортности).

**Кк. –** коэффициент комфортности рассчитывается по формуле:

**Кк.=Кэл.\*Квод.\*Кот.\*Ккн.+Квх,** где:

**Кэл. –** коэффициент электроснабжения, **Квод.-** коэффициент водоснабжения,

**Кот. –** коэффициент отопления, **Ккн. –** коэффициент канализации,

**Квх. –** наличие отдельного входа в помещение.

При наличии на объекте следующих коэффициентов **Кэл., Квод., Кот., Ккн** коэффициент комфортности принимается равным **– 1,** а **Квх –** равным **0,3**

При отсутствии на объекте элементов благоустройства для расчета принимаются следующие коэффициенты: **Кэл. – 0,6, Квод.-0,8, Кот.-0,6, Ккн.-0,6, Квх.-0**

Коэффициент комфортности снижается для подвального помещения **на 20%,** т.е. **Кк.=0,8;** для цокольного этажа **на 10%** т.е. **Кк.= 0,9**

**Кк для объектов коммунального назначения = 0,6**

**Кs. –** коэффициент площади (протяженности) принимается равным:

* при аренде помещений при площади до 100 кв.м. (включительно) – **1,05**
* при аренде помещений при площади от 100 кв.м. до 400 кв.м. – **1,0**
* при аренде помещений площадью от 400 кв.м. включительно и более – **0,9**
* при аренде объектов коммунального назначения - **1,0**

**Квд –** коэффициент вида деятельности (учитывает характер вида деятельности и определяется целевым использованием объекта)**:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды деятельности арендатора** | **Квд** |
| 1 | ночные клубы | **10** |
| 2 | бильярд | **3,0** |
| 3 | административная деятельность, офисы, конторы | **3,0** |
| 4 | продажа алкогольной продукции и пива:   * рестораны, бары, кафе, закусочные, предприятия общественного питания | **2,5** |
| * предприятия розничной торговли | **3,0** |
| * магазины, оптовая торговля алкоголем | **3,5** |
| 5 | банковская деятельность, пункты обмена валюты, ломбарды, биржевая деятельность, инвестиционные фонды | **4** |
| 6 | Деятельность по хранению нефти и нефтепродуктов, розничная торговля средствами передвижения всех видов | **5** |
| 7 | юридическая, нотариальная, адвокатская деятельность (офисы, конторы) | **4** |
| 8 | оказание услуг (медицинские, косметические, парикмахерские, салоны, клубы, солярии) | **2** |
| 9 | оптовая торговля продовольственными товарами без продажи алкогольной продукции и пива | **2,5** |
|  | Розничная торговля продовольственными товарами без продажи алкогольной продукции и пива | **2,0** |
| 10 | розничная торговля непродовольственными товарами, | **2,2** |
|  | розничная торговля лекарственными формами | **2,0** |
| 11 | склады для хранения любых видов сырья, товаров, продовольствия, мастерские по изготовлению и ремонту мебели | **1,8** |
| 12 | гостиницы, кафе, столовые, кулинарии, пирожковые и другие предприятия общественного питания, не продающие алкогольную продукцию и пиво, а так же предприятия общественного питания, обслуживающие лиц, находящихся в изоляторах временного содержания | **1,6** |
| 13 | гаражи | **1,5** |
| 14 | производственные площади, СМИ, связь, почта | **1** |
| 15 | Коридоры, лестницы, тамбуры | **1** |
| 16 | услуги населению (швейные ателье, обувные и меховые мастерские, фото, другие мелкие бытовые услуги) | **1** |
| 17 | органы исполнительной власти, органы полиции, юстиции, суды, прокуратуры, налоговые и таможенные органы, комиссариаты, муниципальные аптеки, спорт, культура, образовательные учреждения, ВУЗы, производство товаров и услуг для инвалидов, прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень и не подлежащие лицензированию | **0,5** |
| 18 | творческие мастерские, учреждения и организации инвалидов, ветеранов войны в Афганистане, участников ликвидации последствий Чернобыля, общественные организации | **0,2** |
| 19 | оказание услуг населению по электроснабжению, газоснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению | **0,1** |

**Ам –** исчисленный в денежном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования;

Исчисленный в денежном выражении износ определяется по формуле:

**Ам=Сб\*На:Sо, где**

**Сб –** балансовая стоимость объекта в руб.;

**На –** норма амортизации на полное восстановление здания (строения, сооружения), в долях единицы;

**Sо –** общая площадь объекта ( в кв.м.) и (или) протяженность (в пог.м.)

При расчете годовой арендной платы за объекты коммунального назначения **Ам** не учитывается.