**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**

**муниципальное образование**

**городской округ город Пыть-Ях**

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

От 01.11.2013 № 287-па

**Об утверждении методики расчета размера арендной платы за использование муниципального имущества**

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 01.06.2015 № 165-па](http://xmkmain2:8080/content/act/1e516930-bd65-4e2d-bffb-b7ed64684f8a.doc) - утратило силу постановлением Администрации [от 19.07.2017 № 183-па)](http://xmkmain2:8080/content/act/7175ccb1-130a-43b9-b961-57a07065e801.doc)

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 19.07.2017 № 183-па - признано утратившим силу постановлением Администрации [от 16.10.2017 № 260-па](http://xmkmain2:8080/content/act/81665664-8277-40b8-99ca-18db191df6d6.doc))](http://xmkmain2:8080/content/act/7175ccb1-130a-43b9-b961-57a07065e801.doc)

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 16.10.2017 № 260-па](http://xmkmain2:8080/content/act/81665664-8277-40b8-99ca-18db191df6d6.doc))

(С изменениями, внесенными постановлением Администрации [от 12.02.2019 № 32-па](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5Cda44a9cb-1fc9-40af-a3aa-954ac23e3d5f.docx))

Руководствуясь статьями 51, 55 Федерального закона от 06.10.2003 [№ 131-ФЗ](http://dostup.scli.ru:8111/content/act/96e20c02-1b12-465a-b64c-24aa92270007.html) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 10 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Пыть-Яха, утвержденного решением Думы города Пыть-Яха [от 19.06.2012 № 156](http://xmkmain2:8080/content/act/6f088d02-fc12-458d-97eb-cc7d03f42518.doc), в целях повышения эффективности использования муниципального имущества,

администрация города Пыть-Яха п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить методику расчета:

1.1. Размера арендной платы за использование муниципального имущества в отношении, которого произведена оценка их рыночной стоимости (приложение № 1).

1.2. Размера арендной платы за использование муниципальных зданий, строений и их частей с применением стоимости строительства 1 кв.м. помещений в городе Пыть-Ях (приложение № 2).

1.3. Размера арендной платы за использование муниципального движимого имущества и отдельных видов недвижимого имущества и сооружений на основании балансовой стоимости (приложение №3).

1.4. Размера арендной платы за использование муниципальных автотранспортных средств и автоспецтехники (приложение № 4).

2. Размер (начальный размер) арендной платы за использование муниципального имущества, передаваемого в аренду муниципальными учреждениями определяется в соответствии с приложениями №1,2,3,4 настоящего постановления.

3. Сектору пресс-службы управления делами (О.В.Кулиш) опубликовать постановление в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник».

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

5. Распоряжения главы города, администрации города:

- от 27.12.2008 № 2235-рг «Об утверждении методики определения арендной платы»;

- от 11.06.2009 № 869-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение главы города от 27.12.2008 № 2235-рг «О внесении изменений и дополнений в распоряжение главы города от 27.12.2008 № 2235-рг»;

- от 22.09.2011 № 2062-ра «О внесении изменения в распоряжение главы города от 27.12.2008 № 2235-рг»;

- от 30.12.2011 № 3059-ра «О внесении дополнения в распоряжение главы города от 27.12.2008 № 2235-рг»

- считать утратившими силу.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы администрации города по финансам и экономике – председателя комитета по финансам Стефогло В.В.

Глава администрации

города Пыть-Яха Р.И. Стадлер

(Приложение №1 изложено в новой редакции постановлением Администрации [от 16.10.2017 № 260-па](http://xmkmain2:8080/content/act/81665664-8277-40b8-99ca-18db191df6d6.doc))

**Приложение № 1**

**к постановлению администрации города Пыть-Яха**

**от 01.11.2013 № 287-па**

**МЕТОДИКА**

**расчета размера арендной платы**

**за использование муниципального имущества, в отношении которого произведена оценка их рыночной стоимости**

1. Настоящая методика определяет порядок расчета размера арендной платы за использование муниципального имущества, в отношении которого произведена оценка их рыночной стоимости, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 [№ 135-ФЗ](http://dostup.scli.ru:8111/content/act/ae24133b-90b5-4060-a069-67db4993c7f2.html) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Методика устанавливает сумму арендной платы в расчете за год. Для определения размера арендной платы за месяц или один день производится деление полученной суммы на 12, либо на 365, соответственно.

3. Размер годовой арендной платы за использование муниципального имущества определяется:

3.1. Для объектов недвижимого имущества по следующей формуле:

Ап = Р х Ап% х Квд х Кп

 Где:

 Ап – размер арендной платы в год, в рублях, без учета НДС;

 Р – рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества, в руб.;

 Ап% - арендный процент, устанавливается равным 10%;

 Квд - коэффициент вида деятельности арендатора, связанный с использованием арендуемого имущества (таблица 1);

 Кп - коэффициент площади (таблица 2).

Коэффициент площади (Кп) для объектов недвижимого имущества и сооружений, у которых отсутствует характеристика площади, принимается равным 1 (Кп=1).

(Пункт 3.1. приложения № 1 дополнен постановлением Администрации [от 12.02.2019 № 32-па](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5Cda44a9cb-1fc9-40af-a3aa-954ac23e3d5f.docx))

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности арендатора, связанный с использованием арендуемого имущества | Квд |
| 1 | - банковская деятельность,- организация общественного питания (рестораны, бары, кафе, реализующие алкогольную продукцию), - услуги по приему платежей от населения (терминалы, банкоматы) | 1,7 |
| 2 | - страховое дело,- аудиторская, оценочная деятельность,- информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов,- экскурсионные, туристические услуги,- автосервисные услуги,- услуги сотовой связи, - организации, предоставляющие услуги электро- и радиосвязи, услуги телерадиовещания, интернета | 1,6 |
| 3 | - риэлторские услуги,- оказание рекламных услуг,- административные (офисные) помещения, используемые коммерческими организациями | 1,5 |
| 4 | - оптовая, розничная торговля, - юридические услуги (нотариальная, адвокатская, иная деятельность по оказанию юридических консультаций),- оптово-складская деятельность,- деятельность по продаже железнодорожных и авиабилетов,- аптечная деятельность, - бытовые услуги (парикмахерские, обувные мастерские, ателье по пошиву одежды, фотомастерские),- организация общественного питания (столовые, кулинарии, кафе, не реализующие алкогольную продукцию - услуги по оформлению ипотечных займов физическим лицам,- строительство, реконструкция, ремонт- медицинские услуги, оптика | 1,2 |
| 5 | - административные (офисные) помещения, используемые некоммерческими организациями,- ветеринарные клиники,- ритуальные услуги | 1,0 |
| 6 | - энергоснабжающие организации (тепло, газ, электроэнергия) осуществляющие обслуживание инженерных сетей и обеспечение энергоносителями жителей городского округа  | 0,8 |
| 7 | - услуги в сфере физической культуры и спорта (спортклубы, спортзалы) | 0,6 |
| 8 | - образовательная деятельность- организация общественного питания в образовательных учреждениях  | 0,5 |
| 9 | - жилищно-коммунальные услуги, управление и эксплуатация, ремонт жилищного фонда, объектов социального и коммунального назначения, организация санитарной очистки, уборки и озеленения города, вывоз мусора, переработка бытовых отходов и уличного мусора | 0,4 |
| 10 | - банно-прачечное хозяйство,- гостиничный сервис | 0,3 |
| 11 | - народное творчество (детские и народные театры) | 0,2 |
|  | Субъекты малого и среднего предпринимательства, осуществляющие виды деятельности: |  |
| 12 | - оказание транспортных услуг,- производство, | 0,8 |
| 13 | - образовательная деятельность;- сельскохозяйственная деятельность;- медицинские услуги;- организация общественного питания в образовательных учреждениях; | 0,5 |
| 14 | - жилищно-коммунальные услуги, управление и эксплуатация, ремонт жилищного фонда, объектов социального и коммунального назначения, организация санитарной очистки, уборки и озеленения города, вывоз мусора, переработка бытовых отходов и уличного мусора;- предприятия и организации, эксплуатирующие объекты инфраструктуры жилищного фонда (сети тепло-, водо-, газо-, электроснабжения и водоотведения);**-** энергоснабжающие организации (тепло, газ, электроэнергия) предназначенные для обслуживания и обеспечения энергоносителями жителей городского округа; - оказание услуг для населения по расчетам платежей за жилищно-коммунальные услуги  | 0,4 |
| 15 | - социальное предпринимательство | 0,3 |

Для видов деятельности, не указанных в Таблице 1, принимается Квд = 1,0;

Для субъектов малого и среднего предпринимательства, не указанных в Таблице 1, принимается Квд=0,8.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент площади | Кп |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которых 400 кв.м. и менее | 1,0 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которых превышает 400 кв.м.  | 0,8 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 700 кв.м.  | 0,7 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 1000 кв.м.  | 0,6 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 1500 кв.м.  | 0,5 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 2000 кв.м.  | 0,4 |

3.2. Для объектов движимого имущества по следующей формуле:

Ап = Р х Ап% х Квд

 Где:

 Ап – размер арендной платы в год, в рублях, без учета НДС;

 Р – рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества, в руб;

 Ап% - арендный процент, устанавливается равным 10%;

 Квд - коэффициент вида деятельности арендатора, связанный с использованием арендуемого имущества (таблица 1).

4. В случае отсутствия отчета о рыночной стоимости недвижимого объекта, расчет величины арендной платы производится исходя из норматива (показателя) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по г.Пыть-Ях, устанавливаемого Региональной службой по тарифам автономного округа - Югры на текущий квартал, в соответствии с методикой (приложение № 2 к настоящему постановлению).

5. В случае, отсутствия отчета о рыночной стоимости движимого и отдельных видов недвижимого имущества и сооружений, у которых отсутствует характеристика площади, расчет размера годовой арендной платы производится на основании балансовой стоимости объекта муниципального имущества, в соответствии с методикой (приложение № 3 к настоящему постановлению).

6. Начальная (минимальная) цена договора, заключаемого по результатам открытого аукциона, в виде ежемесячного или годового размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом, определяется в порядке, установленном настоящей методикой расчета размера арендной платы за использование муниципального имущества, в отношении которого произведена оценка его рыночной стоимости.

(Приложение №2 изложено в новой редакции постановлением Администрации [от 16.10.2017 № 260-па](http://xmkmain2:8080/content/act/81665664-8277-40b8-99ca-18db191df6d6.doc))

**Приложение № 2**

**к постановлению администрации города Пыть-Яха**

**от 01.11.2013 № 287-па**

**МЕТОДИКА**

**расчета размера арендной платы**

**за использование муниципальных зданий, строений и их частей с применением норматива (показателя) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по г.Пыть-Яху, устанавливаемого Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

1. Настоящая методика определяет порядок расчета размера арендной платы за использование муниципальных зданий, строений и их частей (далее помещений) исходя из норматива (показателя) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по г.Пыть-Яху, устанавливаемого Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

2. Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

Ап = S х (Нрст х Кизн х Ксм х Ктз х Кз х Кп х Кнж х Квд) : 10

 Где:

 Ап - размер годовой арендной платы, в руб;

 S - арендуемая площадь, м2;

 Нрст - норматив (показатель) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения в капитальном исполнении по г.Пыть-Ях, устанавливаемый Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на момент заключения договора аренды), в руб;

 Киз – коэффициент износа, рассчитываемый по формуле:

 Киз = (100% - П% износа) / 100,

 П% износа = Сфакт/Спи\*100, в %,

где:

 Сфакт – фактический срок использования, в годах;

 Спи – срок полезного использования основного средства, определяется в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1, в годах.

При этом коэффициент износа движимого имущества, фактический срок службы которого превышает нормативный, но находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,1.

 Квд - коэффициент вида деятельности (таблица 1 приложения № 1);

 Ксм - коэффициент вида строительного материала здания (таблица 2);

 Ктз - коэффициент типа здания (помещения) (таблица 3);

 Кз - коэффициент территориальной зоны (таблица 4);

 Кп - коэффициент площади (таблица 5);

 Кнж - коэффициент качества нежилого помещения;

 Кнж = Крп+Кто.

 где:

 Крп - коэффициент, учитывающий расположение помещения (таблица 6);

 Кто - коэффициент степени технического обустройства (таблица 7).

 Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент вида строительного материала здания | Ксм |
| кирпич | 1,2 |
| железобетон | 1,0 |
| комбинированный (финский) | 0,8 |
| металл | 0,7 |
| дерево | 0,5 |

Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент типа здания (помещения): | Ктз |
| административное (офисное), торговое | 1,2 |
| производственное | 1,0 |
| складское, гараж (отапливаемое) | 0,8 |
| складское, гараж (не отапливаемое) | 0,6 |
| прочие | 1,0 |

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент территориальной зоны | Кз |
| микрорайоны 1, 2, 4, 5, Северо - Восточная зона, Северная зона, Центральная промзона | 1,2 |
| микрорайоны 2А, 3, 6 (Пионерный),  |  1,0 |
| микрорайоны 8 (Горка), 9 (Черемушки), 10 (Мамонтово), Мамонтовская зона |  0,8 |
| Южная промзона 1, Южная промзона 2, 7 микрорайон |  0,6 |
| прочие |  0,8 |

Таблица 5

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент площади | Кп |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которых 400 кв.м. и менее | 1,0 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которых превышает 400 кв.м.  | 0,8 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 700 кв.м.  | 0,7 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 1000 кв.м.  | 0,6 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 1500 кв.м.  | 0,5 |
| при сдаче в аренду помещений, площадь которыхпревышает 2000 кв.м.  | 0,4 |

Таблица 6

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент, учитывающий расположение помещения | Крп |
| отдельно стоящее здание | 0,8 |
| надземная встроенно-пристроенная часть | 0,7 |
| полуподвал (цокольный этаж) | 0,6 |
| подвал | 0,5 |
| чердак (мансарда), крыша, стена здания | 0,3 |

Таблица 7

|  |  |
| --- | --- |
| Коэффициент степени технического обустройства | Кто |
| наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления | 0,3 |
| наличие водопровода, канализации и центрального отопления | 0,2 |
| наличие водопровода и отопления | 0,1 |
| отсутствие технического обустройства | 0 |

**Приложение № 3**

**к постановлению администрации**

**города Пыть-Яха**

**от 01.11.2013 № 287-па**

**МЕТОДИКА**

**расчета размера арендной платы за использование муниципального движимого имущества и отдельных видов недвижимого имущества и сооружений на основании балансовой стоимости**

1. Настоящая Методика применяется при расчете арендной платы за использование муниципального движимого имущества и отдельных видов недвижимого имущества и сооружений на основании балансовой стоимости объектов.

2. Величина годовой арендной платы, определяется по следующей формуле:

Ап = Б \* Ка + Б \* Киз \* Квд \* Ц

Где:

Ап - величина годовой арендной платы, в руб., без учета НДС;

Б - балансовая стоимость объекта, в руб.;

Ка – коэффициент амортизации, рассчитываемый по формуле:

Ка =1/Спи, где Спи – срок полезного использования основного средства, устанавливается в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1;

Киз – коэффициент износа, рассчитываемый по формуле:

Киз = (100% - П% износа) / 100,

П% процент износа имущества, рассчитывается согласно приложению № 2.

При этом коэффициент износа движимого имущества и отдельных видов недвижимого имущества и сооружений, фактический срок службы которых превышает нормативный, но находящихся в состоянии пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,1;

Квд – коэффициент вида деятельности арендатора, связанный с использованием движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, применяется согласно Квд, указанным в Таблице 1.

Ц – коэффициент, равный ставке рефинансирования Центрального Банка РФ, %.

**Приложение № 4**

**к постановлению администрации**

**города Пыть-Яха**

**от 01.11.2013 № 287-па**

**МЕТОДИКА**

**расчета размера арендной платы за использование муниципальных автотранспортных средств и автоспецтехники**

1. Размер годовой арендной платы при сдаче в аренду автотранспортных средств и автоспецтехники, в отношении которых произведена оценка их рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 [№ 135-ФЗ](http://dostup.scli.ru:8111/content/act/ae24133b-90b5-4060-a069-67db4993c7f2.html) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рассчитывается по формуле:

Ап = Р х Ап%

Где:

Ап – величина арендной платы в год, в руб., без учета НДС;

Р – рыночная стоимость сдаваемого в аренду движимого имущества, в руб.;

Ап% - арендный процент, устанавливается равным 20%.

2. Размер годовой арендной платы за аренду автотранспортных средств и автоспецтехники, от балансовой стоимости имущества определяется по формуле:

Ап = Б \* Киз \* Ап%

Где:

Ап - величина годовой арендной платы, в руб., без учета НДС;

Б - балансовая стоимость а/транспорта, в руб.;

Киз – коэффициент износа, рассчитываемый по формуле согласно приложению № 2;

При этом коэффициент износа движимого имущества, фактический срок службы которого превышает нормативный, но находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0,1;

Ап% - арендный процент, устанавливается равным 20%.

3. – (пункт исключен постановлением Администрации [от 16.10.2017 № 260-па](http://xmkmain2:8080/content/act/81665664-8277-40b8-99ca-18db191df6d6.doc))