МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

БЕГУНИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ВОЛОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

БЕГУНИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

(тридцатое заседание первого созыва)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_

**Об утверждении Методики определения размера арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями и отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования** **Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области**

В целях упорядочения расчетов по договорам аренды объектов недвижимости, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Бегуницкое сельское поселениеВолосовского муниципального района Ленинградской области Совет депутатов муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику определения размера арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями и отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Бегуницкое сельское поселениеВолосовского муниципального района Ленинградской области (далее – Методика), согласно приложению.

2. Считать утратившими силу следующие решения совета депутатов Бегуницкого сельского поселения:

- от 16.10.2008 № 94 «О порядке учета и предоставления в аренду объектов нежилого муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района**»**;

- от 15.11.2010 г. № 73 «Внесении изменений и дополнений в решение Совета депутатов Бегуницкого сельского поселения от 16.10.2008 № 94 «О порядке учета и предоставления в аренду объектов нежилого муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района»

1. Настоящее решение вступает в силу с 01 января 2022 года.

4. Опубликовать настоящее решение в официальном издании совета депутатов и администрации муниципального образования Бегуницкое сельское поселение «Бегуницкий вестник» и разместить на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети интернет по адресу <http://begunici.ru>.

Глава муниципального образования

Бегуницкое сельское поселение А.И. Минюк

Приложение

к решению совета депутатов

Бегуницкого сельского поселения

Волосовского муниципального района

Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_

Методика определения размера арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями и отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района

Ленинградской области

1. Общие положения
   1. Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за пользование нежилыми зданиями, строениями и отдельными помещениями (далее – объекты), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области.
   2. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с настоящей Методикой, не включает:

- плату за оказание коммунальных и иных услуг;

- плату за техническое обслуживание объекта;

- плату за пользование той частью земельного участка, которая занята объектом и необходима для его использования в соответствии с его назначением;

- налог на добавленную стоимость, который перечисляется арендатором самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации и условиями договоров аренды.

1.3. Размер арендной платы при аренде зданий и помещений рассчитывается дифференцированно, в зависимости от потребительских качеств арендуемого объекта, вида деятельности арендатора и местоположения объекта.

1.4. Ежегодно размер базовой ставки арендной платы подлежит индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период. Базовая ставка на 2022 год устанавливается исходя из утвержденного минимального базового уровня арендной платы (Б-ставки) на 2022 год - 51 руб. 99 коп. за 1 кв. метр в месяц и показателя уровня инфляции. Базовая ставка арендной платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Бегуницкое сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области.

1.5. О пересмотре ставок арендной платы арендодатель извещает арендаторов путем направления письменного уведомления.

1.6. Арендная плата перечисляется арендатором на расчетный счет местного бюджета до 10-го числа за месяц вперед. Арендаторы – бюджетные учреждения перечисляют арендную плату не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

1.7. За каждый день просрочки арендных платежей арендатор уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы. Датой оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

1. Определение размера арендной платы
   1. Размер арендной платы в месяц рассчитывается по следующей формуле:

А = Б (К) × Квд × Кк × Sа, где

А – размер арендной платы в месяц, руб.

Б (К) – базовая ставка арендной платы в месяц с учетом коэффициента зонирования, руб./кв. м

Квд - коэффициент видов деятельности

Кк – коэффициент комфортности

Sа – арендуемая площадь, кв. м

* 1. Порядок установления величины базовой стоимости арендной платы за 1 кв. м нежилого помещения в месяц.

В целях дифференцированного определения ставки арендной платы, учитывая наличие инфраструктуры, посещаемость объекта недвижимости, размещением и степенью удаленности от центра, на территории Бегуницкого сельского поселения Волосовского района выделены следующие зоны:

- зона I – населенные пункты: деревня Бегуницы, поселок Зимитицы, деревня Терпилицы;

- зона II – населенные пункты: деревня Ивановское, деревня Старые Бегуницы, деревня Гомонтово, деревня Чирковицы, деревня Зимитицы, деревня Корчаны, деревня Худанки, деревня Кайкино;

- зона III – населенные пункты: деревня Кюльвия, деревня Татьянино, деревня Горье, деревня Канаршино, деревня Пружицы, деревня Буяницы, деревня Негодицы, деревня Марково, деревня Русское Брызголово, деревня Красное Брызголово, деревня Большие Лашковицы, деревня Большое Тешково, деревня Синковицы, деревня Местаново, деревня Радицы;

- зона IV – населенные пункты: деревня Коростовицы, деревня Карстолово, деревня Рукулицы, деревня Лашковицы, деревня Зябицы, деревня Тяглицы, деревня Кирово, деревня Малое Тешково, деревня Томарово, деревня Верницы, деревня Смедово, деревня Стойгино, деревня Голятицы, деревня Ильеши, деревня Черенковицы, деревня Поддубье, деревня Рекково, деревня Горки, деревня Пежевицы, деревня Кальмус, деревня Освалье.

Для установленных зон применяются повышающие коэффициенты к базовой ставке арендной платы за 1 кв. м в месяц (Б):

- зона I – Б × 2 × 2;

- зона II – Б × 2 × 1,5;

- зона III – Б × 2 × 1;

- зона IV – Б × 1.

* 1. Коэффициент видов деятельности Квд:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Виды деятельности арендатора | Квд |
| 1 | банк, пункт обмена, финансовые и кредитные учреждения, игорный бизнес, ночные клубы, рестораны, компьютерные игры и компьютерные классы, офисы, конторы (служебные помещения) коммерческих и политических организаций, юридическая, нотариальная и адвокатская деятельность, парикмахерские услуги, салоны, страховая деятельность | 2 |
| 2 | производство товаров народного потребления, строительство, связь, телевидение, электро- и радио- связь, предприятия торговли продовольственными товарами с реализацией алкогольной продукции | 1,7 |
| 3 | торговля продовольственными товарами без реализации алкогольной продукции, торговля промышленными товарами | 1,5 |
| 4 | кафе, склад, общественное питание с реализацией алкогольной продукции, торговля хлебобулочными изделиями, транспортно-экспедиционные услуги, прочие виды деятельности | 1,2 |
| 5 | другие предприятия общественного питания без реализации алкогольной продукции, аптеки, медицина, косметологические услуги, ветаптеки | 1 |
| 6 | государственные (муниципальные) учреждения, предприятия, бытовое обслуживание, общественные организации, спорт, культура, образовательные учреждения, средства массовой информации, почтовая связь, организации всех видов собственности, оказывающие жилищно-коммунальные услуги населению и муниципальным учреждениям; осуществляющие управление многоквартирными домами и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, комиссариаты | 0,5 |
| 7 | органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, органы полиции, юстиции, прокуратуры, налоговые и таможенные органы, суды, организации инвалидов, творческие общественные объединения | 0,2 |

2.4. Коэффициент комфортности Кк = 1

При отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, теплоснабжения и электроснабжения для исчисления ставки арендной платы применяются понижающие коэффициенты 0,1 за каждый отсутствующий элемент благоустройства. При расположении помещения в подвале – коэффициент комфортности понижается на 0,25.

Примечание:

1. Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствуют, 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.