|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ  ХӘЙБУЛЛА РАЙОНЫ  МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫНЫҢ  МАҠАН АУЫЛ СОВЕТЫ  АУЫЛ БИЛӘМӘҺЕ  СОВЕТЫ |  | СОВЕТ  СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  МАКАНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  ХАЙБУЛЛИНСКИЙ РАЙОН  РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН |
|  |  |  |
|  |  |  |

­­­­­­­­­­­­­­­ **Ҡарар решение**

**О внесении изменений в решение Совета Сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 11 июня 2014г. № Р-21/18 «Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан и методики определения годовой арендной платы за пользование этим имуществом»**

В целях привлечения инвестиций в приоритетных для сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан направлениях и эффективного использования муниципального имущества Сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан, руководствуясь с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Совет Сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан решил:

1. Внести следующее изменение в решение Совета сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 11 июня 2014г. № Р-21/18«Об утверждении Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан и методики определения годовой арендной платы за пользование этим имуществом»:

1.1 дополнить [пунктом 3.1](http://ovt.mziorb.ru:54321/document?id=17616235&sub=4010611) следующего содержания:

«3.1. Установить, что передача в пользование бесхозяйного недвижимого имущества, оформляемого в муниципальную собственность сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан до момента государственной регистрации права на него осуществляется в соответствии с настоящим Решением.».

2. Внести следующие изменения в Порядок оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан, утвержденный решением Совета сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 11 июня 2014г. № Р-21/18:

2.1. [пункт 3.14](http://ovt.mziorb.ru:54321/document?id=17616235&sub=1315) дополнить [абзацем](http://ovt.mziorb.ru:54321/document?id=17616235&sub=3153) следующего содержания:

"При заключении договоров аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства арендная плата вносится в порядке, установленном пунктом 6.11 настоящего Порядка.";

2.2. дополнить [пунктом 6.11](http://ovt.mziorb.ru:54321/document?id=17616235&sub=4010611) следующего содержания:

"6.11. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении муниципального имущества арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы;

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы;

в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы.";

2.3. [абзац первый пункта 7.4](http://ovt.mziorb.ru:54321/document?id=17616235&sub=4010705) изложить в следующей редакции:

"7.4. Размер общей площади передаваемых в установленном законодательством порядке в субаренду третьим лицам части или частей арендуемого муниципального имущества не может превышать пятидесяти процентов от общей площади арендуемого объекта, для резидентов технопарков - восьмидесяти пяти процентов от общей площади арендуемого объекта.";

3. Внести изменения в Методику определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом Сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета Сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 11 июня 2014г. № Р-21/18 изложив его в следующей редакции:

«Приложение № 2

к решению Совета

сельского поселения Маканский сельсоветмуниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 11 июня 2014 г. № Р-21/18

Методика определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсоветмуниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика регламентирует порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсоветмуниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан, переданным в аренду юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с законодательством и [Порядком](file:///D:\Users\Admin\Desktop\28-08-2020_08-37-38\порядок%20пользов%20имуществом%20Изменения%202020.doc#Par46) оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Маканский сельсовет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан.

1.2. Размер годовой арендной платы в каждом конкретном случае оформляется в виде расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды.

1.3. Льготы, предоставленные законодательством физическим, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица, учитываются при определении размера годовой арендной платы.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование

объектами муниципального нежилого фонда

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по следующей формуле:

Апл = Сс x S x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 x К7 x К8 x (1 + Кндс), где

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области, с учетом изменения рыночной конъюнктуры и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, либо размер стоимости одного квадратного метра, определенный независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

[К1](consultantplus://offline/ref=C08F683702DC54A0640062B4859D2A2271A22EA4BD830FB8520D6459AEE1FE889FBA61DC222EF529A98FGFE7E) - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, утверждаемый постановлением Администрации муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан;

К2 - коэффициент разрешенного использования:

а) К2 = 3,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

ломбарды;

игорные заведения;

б) К2 = 2,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

биржи;

пункты обмена валюты;

размещение банкоматов;

негосударственные пенсионные фонды;

осуществление посреднической деятельности;

рестораны;

бары;

коммерческие дискотеки, ночные клубы;

гостиницы;

выставки;

в) К2 = 1,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для осуществления функций по управлению муниципальными унитарными предприятиями муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан и сельских поселений муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан;

организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;

инвестиционными и аудиторскими организациями;

рекламными агентствами;

для осуществления административной деятельности по управлению коммерческими организациями;

г) К2 = 1,2 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

фирмами, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам;

сыскными и охранными бюро;

терминалами по хранению и растаможиванию грузов;

информационными агентствами;

экскурсионными и туристическими бюро;

организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;

для игровых автоматов без денежного выигрыша;

интернет-кафе и компьютерными клубами;

для осуществления торговой деятельности;

д) К2 = 0,7 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для хранения товарно-материальных ценностей (под склады, за исключением складских помещений, входящих в единый имущественный комплекс предприятий торговли);

для осуществления производственной деятельности;

для размещения терминалов по приему платежей;

для обслуживания и ремонта транспортных средств;

для ремонта и обслуживания оргтехники;

кредитными организациями (филиалами, представительствами, дополнительными офисами), подразделениями инкассации;

под стоматологию, лечебную косметологию;

страховыми компаниями;

ликвидационными комиссиями коммерческих банков;

бильярдными и боулинг клубами;

для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень;

е) К2 = 0,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями;

адвокатами и конторами адвокатов;

частнопрактикующими нотариусами;

юридическими консультациями;

негосударственными образовательными организациями, имеющими лицензию на право ведения образовательной деятельности;

информационно-вычислительными центрами;

для ведения научно-исследовательских и проектных работ;

для производства продуктов питания (при наличии разрешения органов госсанэпиднадзора);

фермерскими хозяйствами;

для ведения работ по строительству, ремонту и эксплуатации жилого и нежилого фонда;

для оказания услуг телеграфной связи, сотовой системы радиотелефонной связи (размещение оборудования);

для организации общественного питания (столовые, кафе, закусочные);

для размещения солярия, сауны, бани, парикмахерской;

предприятиями инвалидов;

ж) К2 = 0,4 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для хранения сельскохозяйственной продукции сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;

з) К2 = 0,3 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

фитнес-клубами, тренажерными залами;

специализированными комиссионными магазинами;

магазинами по реализации овощей и фруктов, сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;

для фармацевтической (аптечно-лекарственной) деятельности;

предприятиями почтовой связи;

для реализации периодической печатной продукции;

под гаражи;

для оказания фотоуслуг;

школьно-базовыми столовыми, организациями питания, обслуживающими общеобразовательные учреждения, учреждениями высшего, среднего и начального профессионального образования (на площадь помещения, используемого в целях оказания данных видов услуг);

и) К2 = 0,2 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

спортивными и культурно-просветительными организациями;

религиозными организациями;

художественными салонами;

организациями средств массовой информации и книгоиздания;

магазинами оптики;

для оказания медицинских лечебных услуг;

для бытового обслуживания населения (ремонт обуви, швейных и трикотажных изделий, радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий, ремонт мебели, прачечные, химчистки, услуги проката, ритуальные услуги);

для производства товаров и услуг для инвалидов;

для переработки сельскохозяйственной продукции;

книжными магазинами государственных и муниципальных предприятий;

для хранения сельскохозяйственной продукции сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;

к) К2 = 0,1 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для содержания и (или) разведения сельскохозяйственных животных (птиц), иных целей, связанных с животноводством (птицеводством);

л) К2 = 0,01 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

школами, детскими домами, домами ребенка (грудника), детскими санаториями, детскими садами и яслями;

организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства;

домами для престарелых, инвалидов и социально не защищенных слоев населения;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, партий, профсоюзов, благотворительных фондов;

государственными и муниципальными архивами, библиотеками, музеями;

творческими союзами Республики Башкортостан;

органами службы занятости;

фондами государственного обязательного медицинского страхования;

медицинскими учреждениями, осуществляющими медицинское обслуживание и находящимися на бюджетном и бюджетно-страховом финансировании (больницы, поликлиники, диспансеры, госпитали, станции скорой помощи, станции переливания крови и т.д.);

правоохранительными органами (органами внутренних дел, судами, прокуратурой), военными комиссариатами и сборными пунктами, организациями гражданской обороны;

государственными и муниципальными учреждениями;

учреждениями академий наук;

организациями, осуществляющими капитальный ремонт и реконструкцию зданий и сооружений, которые отнесены к памятникам архитектуры, истории и культуры (на период проведения этих работ в соответствии с утвержденными проектами);

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, осуществляющими капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (на срок проведения ремонта или реконструкции в соответствии с нормативными сроками производства работ согласно утвержденной проектно-сметной документации, но не превышающий срока действия договора аренды).

субъектами малого и среднего предпринимательства в части аренды неиспользуемого муниципального имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства на момент обращения, в течение первых двух лет (за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями);

м) К2 = 0,01 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

организациями, осуществляющими обслуживание социально не защищенных слоев населения;

организациями, осуществляющими розничную торговлю хлебобулочными изделиями (на площадь помещения, используемую в целях реализации данных видов товаров);

н) К2 = 0,05 при использовании сложной вещи культурного и спортивного назначения.

К3 - коэффициент расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в здании (строении):

К3 = 1,0 при расположении в надземной части здания (строения);

К3 = 0,8 при расположении в чердачном помещении (мансарде);

К3 = 0,7 при расположении в цокольном помещении;

К3 = 0,5 при расположении в подвальном помещении;

К4 - коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта муниципального нежилого фонда (коридоры, туалеты, вестибюли и др.):

К4 = 1,0 при аренде здания целиком или наличии отдельного входа в арендуемое помещение (помещения);

К4 = 1,2 при использовании мест общего пользования арендуемого объекта;

К5 - коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта:

К5 = 0,04 - производственное или складское, неотапливаемое;

К5 = 0,06 - производственное или складское, отапливаемое;

К5 = 0,08 - прочие типы зданий (строений);

К5 = 0,09 - административное;

К6 - коэффициент качества строительного материала:

К6 = 1,5 - кирпичное здание (строение);

К6 = 1,0 - железобетонное здание (строение);

К6 = 0,8 - прочее;

К7 - коэффициент инфляции (устанавливается равным 1,0);

К8 - коэффициент износа:

К8 = (100% - % износа) / 100%;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (устанавливается равным 20%, или Кндс = 0,20).

3. Расчет годовой арендной платы за пользование

муниципальным имуществом и предприятием

(имущественным комплексом)

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом) рассчитывается по следующей формуле:

Апл = К1 x П х Ам + НА + НС + ДФВ x (ОА - НДС)) x (1 + Ср) x (1 + Кндс), где

Апл - арендная плата;

К1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, утверждаемый постановлением Администрации муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан;

В случаях, когда коэффициент К1 < 1, при расчете арендной платы принимается К1 = 1;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

П - процент отчисления;

Процент отчисления (П) устанавливается равным 25%, или П = 0,25 для предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей, основными видами деятельности которых является оказание жилищно-коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), оказание услуг по благоустройству);

Процент отчисления (П) устанавливается равным 100%, или П = 1,0 для предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей и физических лиц, осуществляющих иные виды деятельности;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

Ср - ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком Российской Федерации в текущий период времени;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

4. Расчет годовой арендной платы за пользование

энергетическими объектами, инженерными коммуникациями и

сооружениями, находящимися в муниципальной собственности

4.1. При передаче в аренду электрических сетей, объектов связи, газоснабжения и других инженерных коммуникаций и сооружений специализированным организациям размер годовой арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

Апл = Ам x П x (1 + Кндс), где

Алл - арендная плата;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

П - процент отчисления (устанавливается равным 1%, или П = 0,01);

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

5. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами централизованного теплоснабжения, в том числе имущественным комплексом, зданиями, инженерными коммуникациями и сооружениями, объектами незавершенного строительства, оборудованием, транспортными средствами, находящимися в муниципальной собственности

5.1. При передаче в аренду объектов централизованного теплоснабжения, в том числе имущественного комплекса, зданий, инженерных коммуникаций и сооружений (магистральных тепловых сетей), объектов незавершенного строительства, оборудования, транспортных средств, иных объектов, предназначенных для выработки, транспортировки тепловой энергии, ремонта и обслуживания объектов централизованного теплоснабжения, в том числе тепловых сетей специализированным организациям, размер годовой арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

Апл = К1 x (Ам + НА + НС + ДФВ x (ОА - НДС)) x П х (1 + Кндс), где

- Апл - арендная плата;

- К1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, приравнивается к коэффициенту дифференциации средней ставки арендной платы за землю по территориально-экономическим зонам муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан.

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

П - процент отчисления (устанавливается равным 5%, или П = 0,05);

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

6. Расчет почасовой арендной платы за пользование

объектами муниципального нежилого фонда для проведения

выставок, концертов, ярмарок, презентаций

6.1. Размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других единовременных мероприятий рассчитывается по следующей формуле:

Алл = Сс / (365 x 24) x S x КЧ x Ккп x (1 + Кндс), где:

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области с учетом изменения рыночной конъюнктуры, и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;

365 - количество дней в году;

24 - количество часов в сутках;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

КЧ - количество часов аренды;

Ккп - коэффициент категории пользователя:

а) Ккп = 0,01 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

государственными и муниципальными учреждениями;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов;

б) Ккп = 0,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);

в) Ккп = 1,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда прочими видами категорий пользователей, не вошедшими в настоящий перечень.

6.2. Установить, что муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия вправе самостоятельно утверждать размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других единовременных мероприятий в соответствии с установившимися в данном населенном пункте рыночными ставками на аренду недвижимого имущества для категорий арендаторов указанных в подпункте «в» пункта 6.1. настоящего раздела. При этом указанный размер почасовой арендной платы не может быть утвержден в размере менее, чем установлено в пункте 6.1 настоящего раздела.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета по бюджету, налогам и вопросам собственности.

Глава сельского поселения

Маканский сельсовет

муниципального района

Хайбуллинский район

Республики Башкортостан Р.М. Мамбетов

Село Макан

17 августа 2020 года

№ Р-14/40