СОВЕТ

ПЕТРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТЕВРИЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО

РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от « 27 » ноября 2023 г. № 127-р

Об определении размера арендной платы

Руководствуясь Уставом Администрации Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области, Федеральным законом N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в соответствии с Положением «Об управлении и распоряжении муниципальной собственностью Администрации Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области», утвержденного Решением Совета Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области № 132-р от 15.04.2008г., Совет Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области решил:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Администрации Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района, согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу решение Совета Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области от 31.03.2016г. № 36-р «Об определении размера арендной платы».

3. Опубликовать настоящее Решение в печатном органе средств массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области»

Председатель Совета Петровского сельского

Поселения Тевризского муниципального

Района Омской области О.М.Ленгард

Глава Петровского сельского поселения

Тевризского муниципального

района Омской области Е.А.Бусыгина

Приложение № 1

к решению Совета Петровского сельского поселения

Тевризского муниципального района

Омской области от « 27 » ноября 2023г. № 127-р

Порядок

определения размера арендной платы за аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Администрации Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области

1. Ставка арендной платы за недвижимое имущество (нежилое), находящееся в собственности Администрации Петровского сельского поселения Тевризского муниципального района Омской области (далее – недвижимое имущество (нежилое) за 1 кв.м. в месяц определяется по формуле:

**А = Б \* Пк / 1000,**

где

Б – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в месяц объекта недвижимого имущества в руб.;

Пк – произведение поправочных коэффициентов (К1\*К2\*К3\*К4);

Сумма арендной платы в месяц по конкретному нежилому помещению определяется по формуле:

**Ам = А \* Sар,**

где

Sар – площадь нежилого помещения, сданного в аренду, кв.м.

В случае невозможности самостоятельной оплаты арендатором электроснабжения, отопления и коммунальных услуг, услуг по охране здания по самостоятельным договорам с соответствующими организациями, размер арендной платы увеличивается на сумму фактических затрат арендодателя, рассчитанных пропорционально арендуемой площади.

Площадь помещения, сданного в аренду определяется как сумма его внутренних площадей, согласно техническому паспорту. В указанную площадь также включаются площади вспомогательных помещений, определяемых пропорционально занимаемым площадям, относительно общей площади здания, в котором находится арендуемый объект.

1. Размер базовой ставки расчета арендной платы за 1 кв.м. в месяц равен стоимости 1 кв. метра общей площади жилья в сельской местности на территории Омской области, установленной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 декабря 2021 года № 134-п в размере 30000,0 рублей.
2. Поправочные коэффициенты – коэффициенты, используемые в расчете и влияющие на размере арендной платы:
3. **К1 – коэффициент качества объекта нежилого имущества** (*учитывает расположение объекта, степень технического обустройства, состояния парковочного места)*.

В случае, если состояние нежилого имущества, сдаваемого в аренду, характеризуется как «непригодное для использования», то есть недвижимое имущество в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью капитального ремонта, значение данного коэффициента К1 принимается равным 0,3, в иных случаях определяется по формуле:

К1 = К1.1 + К1.2. + К1.3,

где

К1.1. – коэффициент расположения объекта недвижимого имущества

**Значения коэффициента расположения объекта недвижимого имущества К1.1**

|  |  |
| --- | --- |
| Расположение помещения | К1.1 |
| Отдельно стоящее здание\* | 0,5 |
| На первом этаже | 0,45 |
| На втором этаже | 0,4 |
| На третьем этаже и выше | 0,35 |
| В полуподвалах, цоколе здания | 0,3 |
| В подвалах, чердаках, мансардах | 0,25 |

для случаев, когда в аренду сдается здание полностью

К1.2 – коэффициент, учитывающий степень технического обустройства недвижимого имущества.

При наличии водопровода, горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления, возможности аренды телефонного номера, значение коэффициента К1.2 равняется 0,5. При отсутствии одного из вышеперечисленных видов услуг, значение коэффициента снижается на 0,1 за каждый отсутствующий вид у слуг.

Коэффициент К1.2 устанавливается по наличию водопровода, горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления, возможности аренды телефонного номера в технически исправном функционирующем состоянии независимо от их принадлежности.

Считается, что перечисленные виды услуг имеются в наличии, если в арендуемом объекте недвижимого имущества имеется свободный доступ хотя бы к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими видами услуг.

Коэффициент К1.3 – коэффициент состояния недвижимого имущества:

- нормальное – 0,6;

- удовлетворительное – 0,5;

- неудовлетворительное – 0,4;

а) «нормальное» - недвижимое имущество пригодно к немедленному использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов или имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и потолков);

б) «удовлетворительное» - недвижимое имущество пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью текущего ремонта;

в) «неудовлетворительное» - недвижимое имущество в текущем состоянии пригодно к использованию по функциональному назначению, но имеет дефекты, устранимые только с помощью капитального ремонта.

1. **К2 – коэффициент территориальной зоны**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Границы территорий | К2 |
| 1 | Сельские населенные пункты | 0,8 |

1. **К3 – коэффициент вида деятельности арендатора**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности арендатора | К3 |
| 1 | Розничная торговля | 6 |
| 2 | Оказание бытовых услуг | 1,7 |
| 3 | Деятельность по государственному управлению | 1,6 |
| 4 | Общественное питание | 0,5 |
| 5 | Эксплуатация и строительство газопроводов | 0 |
| 6 | Прочие виды деятельности | 1 |

1. **К4 – коэффициент вида строительных материалов здания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Материал стен | К4 |
| 1 | Кирпич, панели | 1,1 |
| 2 | Дерево | 0,7 |

4.Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды имущества. Размер и условия внесения арендной платы являются существенными условиями договора аренды. Текст договора должен содержать условия установления ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору. Льготы по уплате арендной платы за аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Администрации Петровского сельского поселения, могут устанавливаться Советом депутатов Петровского сельского поселения.