



БИРИЛЮССКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Р Е Ш Е Н И Е

17.12.2024

с. Новобирилюссы

№ 44-391

Об утверждении Методики определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности, на 2025 год

На основании Федерального закона «О Федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов», ст.ст.606-654 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ, решения Бирилюсского районного Совета депутатов Красноярского края от 18.08.2011 №11-100 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Бирилюсский район», руководствуясь статьями 36, 38, 43 Устава Бирилюсского муниципального района Красноярского края, Бирилюсский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности, на 2025 год (далее - Методика) согласно приложению №1.

2. Установить базовую величину стоимости строительства одного квадратного метра общей нежилкой площади, используемой при расчете арендной платы, в размере 37 259 рублей.

3. Определить в Бирилюсском районе пять территориальных зон с установленными значениями территориальных коэффициентов согласно приложению № 2.

4. Признать утратившим силу решение Бирилюсского районного Совета депутатов от 15.11.2023 № 31-296 «Об утверждении Методики определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности, на 2024 год».

5. Признать утратившим силу решение Бирилюсского районного Совета депутатов от 30.06.2005 № 4-12 «Об утверждении Методики определения арендной платы за пользование движимым муниципальным имуществом».

6. Контроль за выполнением данного решения возложить на постоянную комиссию по социально - экономической политике, финансам, бюджету и муниципальной собственности (Н.И. Поморцев).

7. Решение вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования в районной общественно - политической газете «Новый путь», но не ранее 01.01.2025 года.

Председатель Бирилюсского
районного Совета депутатов

И.п. главы района

И. В. Макушев

А.И. Желонкин

**Методика определения арендной платы за пользование зданиями,
сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности,
на 2025 год**

Форма расчета арендной платы за пользование зданиями,
сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности.

1. За основу расчета арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности принята базовая стоимость строительства одного квадратного метра нежилого помещения. Расчет стоимости строительства 1 кв.м. нежилой площади по Бирилюсскому району произведен специализированной организацией.

2. Утвержденная Методика применяется при заключении новых договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений муниципальной собственности, после вступления в силу данной методики, а так же при изменении в соответствии с условиями действующих договоров размеров арендной платы.

Размер годовой арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности определяется на основе технических характеристик, указанных в техническом паспорте и выявленных при осмотре.

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

$$Апл = (Ссб \times S \times K_m \times K_t \times K_{tz} \times K_k \times K_d \times \text{индекс} - \text{дефлятор (базовый)} \times \text{индекс} - \text{дефлятор текущего года}) : 18, \text{ где}$$

Ссб - базовая величина стоимости строительства 1кв.м., используемая для определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями

S – общая арендуемая площадь, кв.м.

Км - коэффициент строительного материала:

для кирпичного строения	Км=1,1
для железобетонного и кирпичного (смешанный)	Км=1,0
для железобетонных и прочих	Км=0,9
для деревянного и строения из металлических конструкций (смешанный)	Км=0,8
для деревянного	Км=0,7

Кт - коэффициент типа строения:

а) производственное или складское помещение:	
отопливаемое	Кт= 0,8
не отопливаемое	Кт= 0,5
б) административные и прочие	Кт= 1,0

Кtz – коэффициент учитывающий территориальное расположение строения по зонам с точки зрения насыщенности людскими потоками и транспортной доступности (приложение 2)

Кз - от 0,25 до 0,55

Кк – коэффициент качества нежилого помещения

$$K_k = K_{k1} + K_{k2} + K_{k3}$$

Кк1- коэффициент учитывающий расположение помещения:

отдельно стоящее здание	Кк1= 1,2
надземная встроенно-пристроенная часть	Кк1= 1,0
чердачное помещение (мансарда)	Кк1= 0,9
полуподвальное помещение	Кк1= 0,8
подвальное помещение	Кк1= 0,6

Кк2- коэффициент учитывающий степень технического обустройства помещения, изменяется
Кк2 - от 0 до 0,2

при наличии электричества, водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления	Кк2=0,2
при наличии электричества, водопровода, канализации, центрального отопления	Кк2=0,15
при наличии электричества и центрального отопления	Кк2= 0,12
при наличии электричества, водопровода	Кк2= 0,06
при наличии электричества	Кк2=0,03
при отсутствии технического обустройства	Кк2= 0

Кк3- коэффициент, учитывающий состояние интерьера помещения, может изменяться
Кк3 - от 0,01 до 0,1

- отсутствует: штукатурка на стенах, потолке, покрытие полов окна -деревянные	Кк3-0,01
- стены, потолки- оштукатурены, побелка, пол – бетонный, деревянный, окна –деревянные	Кк3-0,02
- стены, потолки окрашены; покрытие пола ДВП, окно деревянное	Кк3-0,03
- стены, потолки- покраска, обои; покрытие пола ДВП; окно деревянное	Кк3-0,04
- стены- обои; потолки покраска, покрытие пола ДВП; окно деревянное	Кк3-0,05
- стены- обои; потолки гипсокартон покраска, покрытие пола ДВП; окно деревянное	Кк3-0,06
- стены- обои; потолки гипсокартон, покраска, покрытие пола ДСП, ДВП; окно стеклопакет пластиковый	Кк3-0,07
- стены- обои; потолки гипсокартон покраска, подвесные, покрытие пола ДСП, ДВП; окно стеклопакет пластиковый	Кк3-0,08
- стены- обои; потолки гипсокартон покраска, подвесные, покрытие пола ламинат; окно стеклопакет пластиковый	Кк3-0,09
- стены- обои; потолки , подвесные, натяжные покрытие пола ламинат; окно стеклопакет пластиковый	Кк3-0,1

Кд – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора при использовании арендуемого помещения (назначение использования помещения должно быть указано в договоре аренды):

банки, пункты обмена валют, видео- и аудиостудии
ночные клубы, рестораны, сыскные и охранные
бюро, сауны, закусочные типа «Макдональдс»,
залы игровых автоматов, организации осуществляющие
операции с ценными бумагами и валютой,
рекламные агентства, адвокатские конторы турбюро

Кд=1,60

организации и индивидуальные предприниматели, занимающиеся
реализацией горюче-смазочных материалов, бары, кафе
юридические консультации, консультации по техническому
и программному обеспечению, розничная торговля, фонды
медицинского и социального страхования; пенсионный фонды

Кд=1,00

радиотелевизионные центры, автошколы фирмы, организации и
индивидуальные предприниматели, занимающиеся ремонтом и
техническим обслуживанием автомобилей,
парикмахерские, бюджетные учреждения краевой и
федеральной форм собственности, салоны красоты
предприятия и фирмы, занимающиеся производством
медикаментов

Кд=0,75

лечебные (массажные) кабинеты и клиники,
поликлиники, лечебницы, аптеки и оптики; частные учебные
заведения,

Кд=0,50

предприятия и организации, занимающиеся производством
медицинской техники и оборудования,
стройматериалов, спортзалы, спортклубы,

Кд=0,40

организации, занимающиеся строительством,
ремонт и эксплуатацией жилого и нежилого фонда;
производством и выпуском средств массовой информации и
книжной продукции; проведением научно-исследовательских
и проектно-исследовательских работ, организации
связи (почта, телеграф, телефон), гостиницы,

Кд=0,25

предприятия общественного питания;
предприятия по реализации книжной продукции; по ремонту и
обслуживанию сложной бытовой техники и оргтехники
предприятия оказывающие населению бытовые и ритуальные услуги;

Кд=0,20

предприятия с использованием труда инвалидов
(при условии, что от общего числа работников предприятия
указанная категория составляет не менее половины)
бани общего пользования, предприятия и организации, организации
занимающиеся производством товаров народного потребления
предоставляющие коммунальные услуги

Кд=0,10

банкоматы, терминалы приёма платежей: до 3 кв.м. -500 рублей,
свыше, согласно методики расчета

прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень

Кд=0,50

индекс-дефлятор - по данным Федерального закона «О Федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» составляет **104,5%**

(базовый индекс потребительских цен) 162,4 %

Примечание.

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается для каждого вида деятельности.

Полученное произведение делится на числовой коэффициент **18** (срок ускоренной амортизации строения).

Допускается предоставление помещений в аренду с почасовой арендной платой. В аренду с почасовой оплатой могут сдаваться учебные аудитории и классные комнаты, лаборатории и мастерские, спортивные и актовые залы, спортивные сооружения, а так же другие нежилые помещения, строения и сооружения, которые могут использоваться совместно балансодержателями и Арендаторами.

Расчет арендной платы за 1 кв. м. производится по следующей формуле:

$$A_{\text{пл. час.}} = A_{\text{пл.}} : K_{\text{дн.}} : K_{\text{час.}}$$

где:

$A_{\text{пл.}}$ – размер годовой арендной платы за 1 кв. м., рассчитанный по настоящей Методике;

$K_{\text{дн.}}$ – количество дней в году в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 252;

$K_{\text{час.}}$ – среднее количество часов в день, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 8.

Размер почасовой арендной платы в месяц рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{пл. час. мес.}} = A_{\text{пл. час.}} \times K_{\text{час. мес.}} \times S$$

где:

$K_{\text{час. мес.}}$ – количество часов аренды в месяц согласно расписанию;

S – арендуемая площадь, кв. м.

1. Размер арендной платы может, пересматривается в зависимости от изменения стоимости нового строительства 1 кв.м. нежилого помещения, уточнения коэффициентов, используемых при расчете, изменения условий договора (вида деятельности арендатора) или изменения технических характеристик здания, сооружения или нежилого помещения, но не чаще одного раза в год.

2. При определении размера арендной платы учитывать:

- для отдельных зданий коммунальные платежи арендатор оплачивает самостоятельно;
- для встроенно-пристроенных помещений арендная плата включает размер возмещений по содержанию помещения и общего имущества здания.

Приложение №2
к решению Бирилюсского
районного Совета депутатов
от 17.12.2024 № 44-391

**Описание зон территорий Бирилюсского района для
применения территориальных коэффициентов**

Зона А $K_{\text{ТЗ}} - 0,55$	с. Новобирилюссы (центр) границы: ул. Советская от ул. Кооперативная до ул. Кочетатская, ул. Кочетатская до ул. Пионерская, ул. Пионерская до ул. Кооперативная, ул. Кооперативная до ул. Пионерская
Зона А ₁ $K_{\text{ТЗ}} - 0,50$	с. Новобирилюссы: оставшиеся улицы
Зона Б $K_{\text{ТЗ}} - 0,45$	п. Рассвет
Зона В $K_{\text{ТЗ}} - 0,35$	в деревнях, поселках, селах численность которых превышает 500 человек
Зона Г $K_{\text{ТЗ}} - 0,25$	в деревнях, поселках, селах численность которых составляет менее 500 человек