ПРОЕКТ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**первого созыва**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**от \_\_ декабря 2024 года № \_\_\_\_**

Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, объектами коммунального назначения и объектами газоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, пунктом 3 части 1 статьи 16, части 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области,

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

РЕШИЛ:

1. Утвердить методику расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, объектами коммунального назначения и объектами газоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области, согласно приложению 1.

2. Признать утратившими силу:

2.1. решение совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина» от 29.11.2023 № 48 «Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, объектами коммунального назначении и объектами газоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района.

2.2 решение совета депутатов Гатчинского муниципального района от 24.11.2023 № 339 «Об утверждении методики расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения, находящимися в собственности муниципального образования «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Официальный вестник» - приложение к газете «Гатчинская правда», но не ранее 01.01.2025, и подлежит размещению на официальном сайте Гатчинского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава

Гатчинского муниципального округа В.А. Филоненко

Приложение 1

к решению совета депутатов

Гатчинского муниципального округа

от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**МЕТОДИКА**

**расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, объектами коммунального назначения и объектами газоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области**

1. **Общие положения.**

 1.1. Методика расчета годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, объектами коммунального назначения и объектами газоснабжения, находящимися в собственности муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области (далее – Методика), регламентирует порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда, объекты коммунального назначения и объекты газоснабжения (далее – Объект).

 1.2. Объекты нежилого фонда – здания, строения, сооружения, нежилые помещения, части нежилых помещений, встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах, части встроенных нежилых помещений в многоквартирных жилых домах.

 1.3. Объекты коммунального назначения – объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения.

1.4. Объекты газоснабжения - объекты, предназначенные для транспортировки и поставок (подачи) газа непосредственно потребителям.

1. **Определение годовой арендной платы за Объект.**
	1. Годовая арендная плата за пользование Объектом (кроме объектов газоснабжения), устанавливается для юридических, физических лиц и индивидуальных предпринимателей, рассчитывается по формуле:

**Агод. = S (протяж.)\*(Kбаз.\*Кр.\* Ка.\*Кк.\*Кпл.(протяж.) \*Квд+Ам), где**

* **Агод. –** размер годовой арендной платы за пользование объектами нежилого фонда и объектами коммунального назначения;
* **S (протяж.) -** арендуемая площадь объекта нежилого фонда (протяженность объекта коммунального назначения);
* **К баз. –** размер базовой ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади и (или) один погонный метр линейного объекта коммунального назначения;
* **К баз.** устанавливается постановлением администрации Гатчинского муниципального округа, исходя из уровня цен на рынке недвижимости с учетом уровня инфляции и экономической ситуации.
* **Кр. –** коэффициент расположения;
* **Ка. –** коэффициент категории арендатора;
* **Кк.** – коэффициент комфортности;
* **Кпл.(протяж.) –** коэффициент площади (протяженности);
* **Квд –** коэффициент вида деятельности (определяется целевым использованием Объекта);
* **Ам –** исчисленный в денежном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования;

Исчисленный в денежном выражении износ определяется по формуле:

**АМ=Сб\*Ha:SO, где:**

* **Сб –** балансовая стоимость объекта в руб.;
* **На –** норма амортизации на полное восстановление здания (строения, сооружения), в долях единицы;
* **Sо** – общая площадь Объекта (в кв.м.) и (или) протяженность (в пог.м.)

2.1.1. При расчете годовой арендной платы за объекты коммунального назначения **Ам** не учитывается.

2.2. **Кбаз.** применяется при определении годовой арендной платы за имущество коммунального назначения.

2.3. **Кр. –** коэффициент расположения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Месторасположение объекта аренды** | **Ка** |
| 1 | г.п. Вырица, г.п. Дружная Горка, г. Коммунар, г.п. Сиверский, г.п. Тайцы.г.Гатчина: ул. Соборная, ул. Красная, ул. Карла Маркса (от ул. Радищева до ул. Достоевского), ул. Радищева, ул. Гагарина, (от ул. К. Маркса до ул. Хохлова), Госпитальный пер., Революционный пер., ул. Урицкого (от ул. Радищева до ул. Леонова), ул. Володарского (от ул. Радищева до ул. Леонова), ул. Горького, ул. Достоевского, ул. Киргетова, пр. 25 Октября, ул. 7-ой Армии (от пр. 25 Октября до ул. К. Маркса) | 2 |
| 2 | д. Большие Колпаны, д. Малое Верево, д. Войсковицы, п. Елизаветино, д. Кобрино, п. Новый Свет, д. Пудомяги, п. Пудость, с. Рождествено, п. Сусанино, д. Сяськелево.г. Гатчина: ул. Чехова (от ул. К. Маркса до ул. 7-ой Армии), ул. Волкова, ул. Володарского (от ул. К. Маркса до ул. Леонова и от ул. Радищева до ул. 7-ой Армии), ул. Урицкого (от ул. Радищева до ул. 7-ой Армии), ул. Урицкого (от ул. Радищева до ул. 7-ой Армии), ул. Л. Шмидта, ул. Леонова, ул. Чкалова, ул. Гагарина (от ул. К. Маркса до ул. Урицкого), ул. Рощинская, ул. 7-ой Армии (от ул. Крупской до пр. 25 Октября и от ул. К. Маркса до ул. Чехова), Хохлово поле (ул. Крупской, ул. Хохлова, ул. Филиппова, пер. Солнечный, ул. К. Подрядчикова, ул. Константинова, ул. Проф. Русинова), пер. Инженерный, ул. К. Маркса (от ул. Достоевского до Варшавского вокзала), микрорайон «Аэродром». | 1,5 |
| 3 | г. Гатчина: ул. Киевская, Красноармейский пр., ул. Григорина, ул. Жемчужина, ул. Нестерова, ул. Ленинградская, Мариенбург, Химози, Большая Загвоздка, Малая Загвоздка | 1,1 |
| 4 | г. Гатчина (улицы и микрорайоны) и населенные пункты, за исключением перечисленных в п. 1,2,3 | 1,0 |

**Кр.** не применяется при сдаче объектов в аренду общественным организациям, органам исполнительной власти всех уровней, муниципальным учреждениям спорта и культуры, обществам с ограниченной ответственностью с долей муниципалитета в уставном капитале более 50%, а также объектов коммунального назначения.

2.4. **Ка. –** коэффициент категории арендатора имеет следующие значения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Арендатор** | **Ка** |
| 1 | Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели без образования юридического лица | 1,2 |
| 2 | Некоммерческие организации | 1,0 |
| 3 | Физические лица | 1,0 |
| 4 | Организации, оказывающие услуги населению по электроснабжению, газоснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению | 1,0 |

2.5**. Кк. –** коэффициент комфортности определяет наличие на Объекте элементов благоустройства и рассчитывается по формуле:

**КК=Коб\*Кто+Квх, где:**

 **Коб. –** коэффициент технического обустройства нежилого помещения.

Принимается равным 1, если в арендуемом помещении имеется централизованное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация.

Снижение **Коб.** производится при отсутствии: электроснабжения до 0,6; централизованного отопления до 0,6; водоснабжения до 0,8; канализации до 0,6.

 **Кто.** – коэффициент типа объекта имеет следующие значения:

- для отдельно стоящего здания (строения, сооружения) =1;

- для части здания (строения) = 0,8;

- для нежилого помещения = 1;

- для части нежилого помещения = 0,8;

- для встроенного нежилого помещения в многоквартирном жилом доме = 0,8;

- для части встроенного нежилого помещения в многоквартирном жилом доме = 0,6;

 **Квх.** – коэффициент, учитывающий наличие отдельного входа. Принимается равным **0,3**.

Коэффициент комфортности снижается для цокольного этажа **на 10%,** для подвального помещения **на 20%.**

2.5.1. **Кк** для объектов коммунального назначения принимается равным **0,6.**

2.6. **Кпл (протяж.) –** коэффициент площади принимается равным:

* для площадей до 50 кв.м. (включительно) - **1,25**;
* для площадей от 50 кв. м до 100 кв.м. (включительно) – **1,05**;
* для площадей от 100 кв. м до 400 кв.м. – **1,0;**
* для площадей от 400 кв.м. включительно и более – **0,9;**
* для протяженности до 1000 м = **1,2;**
* для протяженности более 1000 м = **1,0.**

2.7**. Квд –** коэффициент вида деятельности (учитывает характер вида деятельности и определяется целевым использованием объекта)**:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Целевое использование** | **Квд.** |
| 1 | ночные клубы  | 10 |
| 2 | бильярд  | 3,5 |
| 3 | промышленное производство, производство и переработка с/х продукции | 1,5 |
| 4 | административная деятельность, офисы, конторы | 3,0 |
| 5 | продажа алкогольной продукции и пива:* рестораны, бары, кафе, закусочные, предприятия общественного питания
 | 2,5 |
| * магазины, оптовая торговля алкоголем
 | 3,0 |
| * предприятия розничной торговли
 | 3,5 |
| 6 | банковская деятельность, пункты обмена валюты, ломбарды, биржи  | 4 |
| 7 | деятельность по хранению нефти и нефтепродуктов, розничная торговля средствами передвижения всех видов | 5 |
| 8 | юридическая, нотариальная, адвокатская деятельность (офисы, конторы)  | 4 |
| 9 | оказание услуг (медицинские, косметические, парикмахерские, салоны, клубы, солярии)  | 2 |
| 10 | розничная торговля продовольственными товарами без продажи алкогольной продукции и пива  | 2,0 |
| оптовая торговля продовольственными товарами без продажи алкогольной продукции и пива  | 2,5 |
| 11 | розничная торговля непродовольственными товарами  | 2 |
| 12 | розничная торговля лекарственными формами  | 2,0 |
| 13 | редакция, издательство, СМИ | 2 |
| 14 | склады для хранения любых видов сырья, товаров, продовольствия, мастерские по изготовлению и ремонту мебели  | 1,8 |
| 15 | гостиницы, кафе, столовые, кулинарии, пирожковые и другие предприятия общественного питания, не продающие алкогольную продукцию и пиво, а также предприятия общественного питания, обслуживающие лиц, находящихся в изоляторах временного содержания | 3 |
| 16 | гаражи, производственные площади | 1,5 |
| 17 | связь | 1 |
| 18 | почта  | 1 |
| 19 | услуги населению (швейные ателье, фото, обувные и меховые мастерские, другие мелкие бытовые услуги)  | 1,5 |
| 20 | органы исполнительной власти, органы полиции, юстиции, суды, прокуратуры, налоговые и таможенные органы, комиссариаты, муниципальные аптеки, спорт, культура, образовательные учреждения, ВУЗы, производство товаров и услуг для инвалидов, прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень и не подлежащие лицензированию  | 0,5 |
| 21 | творческие мастерские, учреждения и организации инвалидов, ветеранов войны в Афганистане, участников ликвидации последствий Чернобыля, общественные организации  | 0,2 |
| 22 | оказание медицинских услуг (коммерческих), в т.ч. стоматологических  | 3,5 |
| 23 | оказание услуг населению по электроснабжению, газоснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению | 0,1 |
| 24 | адвокатская деятельность, осуществляемая социально ориентированным некоммерческими организациями, являющимися участниками государственной системы бесплатной юридической помощи | 2,0 |
| 25 | аптеки, единственным учредителем которых является муниципальное образование, осуществляющие такие виды деятельности, как оказание услуг по предоставлению лекарственной помощи лицам (льготникам), имеющим в соответствии с Федеральным законом от 17.01.1999 № 178-ФЗ «О государственной социальной помощи» право на получение социальной помощи по рецептам врачей; отпуск наркотических средств психотропных препаратов, прекурсоров, препаратов подлежащих предметно-количественному учету; изготовление лекарств по индивидуальным прописям врачей. | 0,2 |

2.8**. Ам –** исчисленный в денежном выражении износ основных средств в процессе их применения, производственного использования;

Исчисляемый в денежном выражении износ определяется по формуле:

**Ам = Сб\*На:Sо**, где

**Сб** – балансовая стоимость помещения (здания, строения, сооружения) руб.;

**На** – норма амортизации на полное восстановление здания (строения, сооружения), в долях единицы;

**Sо** – общая площадь помещения (в кв.м.) и (или) протяженность (здания, строения, сооружения) в пог.м.

При расчете годовой арендной платы за объекты коммунального значения **Ам** не учитывается

**Примечание**: при аренде Объекта для многопрофильной деятельности коэффициент вида деятельности (**Квд)** устанавливается на уровне того из осуществляемых видов деятельности, по которому он наиболее высокий.

**Размер арендной платы за объекты газоснабжения рассчитывается по формуле:**

**Аг = Д x C x 12,**

где:

**Аг** – годовая арендная плата за пользование объектами газоснабжения, в рублях (без НДС);

**Д** – протяженность объекта газоснабжения, в метрах;

**С** – стоимость аренды объекта газоснабжения, в рублях за 1 км в месяц (устанавливается комитетам по тарифам и ценовой политике Ленинградской области).