**Российская Федерация**

**Иркутская область**

**Усольское районное муниципальное образование**

**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я**

**сельского поселения**

**Железнодорожного муниципального образования**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

От 28.05.2018 г. № 111

п. Железнодорожный

**О методике расчета стоимости аренды нежилого помещения на территории сельского поселения Железнодорожного муниципального образования**

В соответствии с Постановлением Минстроя от 14.09.1992 года №209 «Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы», с приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 31.12.2016г. «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учёта для организации государственного сектора Аренда», руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 23, 46 Устава сельского поселения Железнодорожного сельского поселения Железнодорожного муниципального образования, администрация сельского поселения Железнодорожного сельского поселения Железнодорожного муниципального образования

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить методику расчета стоимости арендной платы нежилого помещения на территории сельского поселения Железнодорожного муниципального образования (Приложение № 1).
2. Настоящее постановление опубликовать в средствах массовой информации.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава сельского поселения Железнодорожного

муниципального образования В.Н. Кузнецов

Приложение № 1

Утверждено

Постановлением администрации сельского поселения Железнодорожного муниципального образования

от 28.05.2018г. № 111

**Методика расчета стоимости арендной платы нежилого помещения на территории сельского поселения**

**Железнодорожного муниципального образования**

Годовая арендная плата за нежилые здания (помещения) устанавливается для предприятий и организаций не ниже сложившегося уровня арендной платы в предшествующем году и рассчитывается по формуле:

**Апл. = [ (Сби х jз х Кк х Ккр х Ен + Ам) х S + Па] х j инф**

где:

**Апл**  - годовая арендная плата за нежилое здание (помещение), руб.;

**Сби** - балансовая стоимость здания с учетом износа в расчете на 1 кв. м. общей площади, включающей в себя площадь внутренних помещений здания без площадок лестничных клеток, технических подвалов и пр., руб./кв. м;

**jз** - индекс увеличения затрат на строительно-монтажные работы;

**Кк** - коэффициент минимальной комфортабельности, принимается равным 1. При размещении объекта аренды в подвале - снижается на 0,25, а при отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения - на 0,1 за каждый отсутствующий элемент обустройства;

**Ккр**  - коэффициент превышения стоимости комплексного капитального ремонта и реконструкции над стоимостью нового строительства;

**Ен** - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений [(приложение 1](#P186) к Методике);

**Ам**  - годовая амортизация в расчете на 1 кв. м. общей полезной площади здания (помещения), руб./кв. м;

**S** - общая площадь нежилого здания (помещения), сдаваемого в аренду, кв. м;

**Па -** арендная плата на землю, используемую арендатором нежилого здания (помещения);

**j инф** - коэффициент (индекс) инфляции;

В арендной плате за нежилые здания (помещения) учитывается стоимость арендной платы за землю (Па), фактически используемую арендаторами нежилых зданий (помещений), включая занятую зданием (помещением), которая определяется в каждом конкретном случае отдельно по договоренности сторон, на основании и в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=27A4EB350A1C3BCCC42F3396D60A32E306A33B17585AF4DC0655D7AB0Cd8H) РСФСР "О плате за землю", [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=27A4EB350A1C3BCCC42F3396D60A32E305A23A115007FED45F59D50AdCH) "О порядке применения Закона РСФСР "О плате за землю", утвержденной Минфином Российской Федерации, Роскомземом, Государственной налоговой службой Российской Федерации 17 апреля 1992 года NN 21; 2-10-1/1020:11.

Годовая амортизация в расчете на 1 кв. м. общей полезной площади здания (помещения) независимо от фактического срока его службы определяется по формуле:

**N ам**

**Ам = Сб х jз х Кк х Кист х Ккр х** -------

**100**

где:

N ам - норма амортизации на полное восстановление здания, %;

Сб - балансовая (первоначальная) стоимость здания в расчете на 1 кв. м общей полезной площади, руб./кв. м (рассчитывается как частное от деления первоначальной стоимости здания на его общую полезную площадь).

В расчет стоимости аренды нежилых зданий (помещений) (Апл) коэффициент (индекс) инфляции (j инф) включается в размере, устанавливаемом в дальнейшем централизованно. С учетом его изменения регулярно корректируются и платежи за аренду нежилых помещений, что рекомендуется оговаривать в условиях договора аренды.

Приложение 1

к Методике

Нормативные коэффициенты

эффективности капитальных вложений (Ен) <\*>

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование арендатора (комплекса и отрасли) | Норматив Ен |
| Топливно-энергетический: |  |
| электроэнергетика | 0,15 |
| нефтедобывающая промышленность | 0,15 |
| нефтеперерабатывающая промышленность | 0,15 |
| газовая промышленность | 0,15 |
| угольная промышленность | 0,15 |
| Металлургический комплекс: |  |
| черная металлургия | 0,15 |
| цветная металлургия | 0,18 |
| Химико-лесной комплекс: |  |
| химическая промышленность | 0,15 |
| нефтехимическая промышленность | 0,18 |
| лесная и деревообрабатывающая промышленность | 0,15 |
| целлюлозно-бумажная промышленность | 0,15 |
| Машиностроительный комплекс: |  |
| энергетическое машиностроение | 0,15 |
| тяжелое и транспортное машиностроение | 0,18 |
| электротехническая промышленность | 0,20 |
| химическое и нефтяное машиностроение | 0,17 |
| станкостроительная и инструментальная промышленность | 0,21 |
| приборостроение | 0,24 |
| автомобильная промышленность | 0,23 |
| тракторное и сельскохозяйственное машиностроение | 0,16 |
| машиностроение для животноводства и кормопроизводства | 0,16 |
| строительное, дорожное и коммунальное машиностроение | 0,16 |
| машиностроение для легкой и пищевой промышленности и бытовых | 0,18 |
| Строительный комплекс: |  |
| промышленность строительных материалов | 0,15 |
| строительство | 0,15 |
| промышленность строительных конструкций и деталей | 0,19 |
| Агропромышленный комплекс: |  |
| пищевая промышленность | 0,17 |
| мясная и молочная промышленность | 0,15 |
| рыбная промышленность | 0,15 |
| мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность | 0,15 |
| сельское хозяйство | 0,15 |
| лесное хозяйство | 0,19 |
| водное хозяйство | 0,15 |
| Комплекс отраслей транспорта и связи: |  |
| железнодорожный транспорт | 0,15 |
| морской транспорт | 0,15 |
| речной транспорт | 0,15 |
| автомобильный транспорт | 0,15 |
| воздушный транспорт | 0,15 |
| связь | 0,15 |
| Отрасли, не входящие в комплекс: |  |
| легкая промышленность | 0,25 |
| микробиологическая промышленность | 0,15 |
| медицинская промышленность | 0,16 |
| полиграфическая промышленность | 0,15 |
| местная промышленность | 0,27 |
| материально-техническая промышленность и сбыт | 0,15 |
| рестораны категории "люкс" | 0,27 |
| рестораны высшей и 1-й наценочной категории, |  |
| ломбарды | 0,15 |
| Предприятия непродовольственной торговли |  |
| (кроме книжной торговли) | 0,27 |
| Книжная торговля | 0,06 |
| Предприятия бытового обслуживания (кроме указанных ниже), продовольственной торговли, аптеки |  |
| Предприятия по ремонту и изготовлению металлоизделий и кожгалантереи, по ремонту обуви, общественного питания 2-й и 1-й категории наценочной | 0,03 |
| Театрально-зрелищные и творческие хозрасчетные  организации | 0,06 |
| Банки, сберкассы | 0,15 |

<\*> Нормативный коэффициент эффективности (Ен), устанавливается на уровне нормативной рентабельности капиталовложений и принимается в соответствии с Методикой (основными положениями) определения экономической эффективности использования в народном хозяйстве новой техники, изобретений, рацпредложений, утвержденной постановлением КГНТ, Госпланом СССР, Госизобретений СССР от 14 февраля 1977 года N 481/16/13/3 и отраслевыми методиками, утвержденными соответственно с нею.