**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 РСФСР "О плате за землю", Инструкцией "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 хозрасчетныеорганизации | 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.