Сельское поселение «Жиндойское»

муниципального района «Красночикойский район»

Забайкальского края

**АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**«ЖИНДОЙСКОЕ»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«23» декабря 2022г. № 40

с. Жиндо

**Об утверждении порядка и методики расчета**

**арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Жиндойское»**

 В соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьёй 26 Устава сельского поселения «Жиндойское», рассмотрев представление прокуратуры Красночикойского района от 16.12.2022 № 07-21а-2022, администрация сельского поселения «Жиндойское» постановляет:

1. Утвердить порядок и методику расчета арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Жиндойское» (приложение 1).
2. Настоящее постановление официально обнародовать.

Глава сельского поселения

«Жиндойское» К.Н. Хлуднев

Приложение № 1

к постановлению администрации

сельского поселения «Жиндойское»

от «23» декабря 2022 г. № 40

**Порядок и методика расчета арендной платы за пользование зданиями, отдельными помещениями, находящимися в муниципальной собственности сельского поселения «Жиндойское»**

**1. Общие положения.**

1. Настоящие порядок и методика разработаны с целью создания единого организационно - экономического механизма определения размера платы за аренду зданий, отдельных помещений (далее – имущества), находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «Жиндойское», и устанавливает порядок ее расчета.

2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

3. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данным порядком и методике, применяется как начальный размер арендной платы.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ « О защите конкуренции», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 года № 67 «О Порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечня видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

4. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуются предоставлять арендатору балансодержатель.

5. Арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

1) определяется размер годовой арендной платы;

2) на основании размера годовой арендной платы и индексов потребительских цен, устанавливаемых органом статистики в Забайкальском крае, определяется размер арендной планы за базовый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды. Базовым месяцем аренды считывается последний месяц, за который органом статистики в Забайкальском крае установлен индекс потребительских цен;

3) на основании размера арендной платы за базовый месяц аренды и индексов потребительских цен, устанавливаемых органом статистики в Забайкальском крае, определяется размер арендной платы за первый месяц аренды и последующие месяцы аренды.

**2. Расчет арендной платы.**

1. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

***А пл.год = С р.с.а. х К с.д.а.*,** где:

***А пл. год*** – размер годовой арендной платы (руб.);

***С р.с.а*** – величина рыночной стоимости арендной платы, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

***К с.д.а.*** – коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина рыночной стоимости арендной платы (Ср.с.а) – рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения «Жиндойское» (далее – рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Коэффициент сферы деятельности арендатора (К с.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий арендаторов:

- бюджетных учреждений и организаций, полностью финансируемых из федерального бюджета, государственных и муниципальных бюджетов иных субъектов Российской Федерации, муниципальных органов исполнительной власти, финансируемых из федерального бюджета, государственных и муниципальных бюджетов иных субъектов Российской Федерации устанавливается коэффициент в размере 0,10;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондом, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 года № 7- ФЗ «О некоммерческих организациях», устанавливается коэффициент в размере 0,25;

- организациям, уставной капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25%), индивидуальным предпринимателям – инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

2. Размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

***А пл.мес.баз. = А пл.год / 12 х И п.ц*,** где:

***А пл.мес.баз*** – размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды (руб.);

***А пл.год*** – размер годовой арендной платы (руб.);

***И п.ц*** – индекс потребительских цен за период от даты оценки объекта аренды до базового месяца аренды (последний месяц, за который органом статистики в Забайкальском крае установлен индекс потребительских цен), включительно.

3. Размер арендной платы ежемесячно корректируется с учетом индекса инфляции за текущий месяц и рассчитывается по формуле:

***А пл.тек.мес.= Апл.пред.мес. х И п.ц.тек.мес.*,** где:

***Апл.тек.мес***.- размер арендной платы за текущий месяц;

***Апл. пред.мес***.- размер арендной платы за предыдущий месяц;

***Ип.ц.тек.мес***.-индекс потребительских цен за текущий месяц.

**3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования.**

1. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды, как правило, до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

2. Когда арендодателем имущества выступает администрация сельского поселения «Жиндойское», арендная плата за имущество, составляющее казну сельского поселения «Жиндойское», имущество, закрепленное за администрацией сельского поселения «Жиндойское», а также недвижимое имущество казенных учреждений сельского поселения «Жиндойское», закрепленное за ними на праве оперативного управления, полностью направляется в бюджет сельского поселения «Жиндойское».

**4. Порядок внесения изменений в договор аренды муниципального имущества сельского поселения «Жиндойское» при изменении размера арендной платы.**

1. Договоры аренды муниципального имущества сельского поселения «Жиндойское» подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящие порядок и методику.

2. В месячный срок после вступления в силу решения Совета сельского поселения «Жиндойское», регулирующего изменения коэффициента сферы деятельности арендатора по договорам аренды имущества сельского поселения «Жиндойское», арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

3. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества сельского поселения «Жиндойское» в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

4. Единым базовым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц утверждения Советом сельского поселения «Жиндойское» новых коэффициентов сферы деятельности арендатора.

5. Первым месяцем перерасчета арендной платы является месяц, следующий за базовым месяцем перерасчета (с учетом потребительских цен).