



**Совет депутатов
Усть-Лужского сельского поселения
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области
(пятого созыва)**

РЕШЕНИЕ

от 17 октября 2025 года № 94/1

Об утверждении методики определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

В целях эффективности использования объектов нежилого фонда муниципальной собственности Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, заслушав и обсудив информацию о расчете арендной платы за пользование муниципальным имуществом Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, Совет депутатов Усть-Лужского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, согласно Приложению.
2. Установить следующий порядок перечисления в бюджет арендной платы за объекты нежилого фонда муниципальной собственности:
 - 2.1. Арендная плата перечисляется арендаторами ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.
 - 2.2. Арендная плата за объекты нежилого фонда муниципальной собственности зачисляется в бюджет Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.
 - 2.3. Затраты по коммунальным услугам, услугам связи и другие затраты оплачиваются Арендаторами самостоятельно по отдельным договорам.
3. В случае заключения договора аренды по результатам торгов, размер арендной платы устанавливается в соответствии с результатами указанных торгов.
4. Базовая стоимость арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды подлежит индексации (на коэффициент индексации Кд) в соответствии с уровнем инфляции, установленным Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период. Индексация базовой стоимости арендной платы осуществляется ежегодно по состоянию на начало второго квартала очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, если договором аренды не предусмотрено иное.

5. Установить, что при передаче в аренду объектов недвижимости, включенных в перечень имущества Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается льготная ставка арендной платы, рассчитанная путем применения понижающего коэффициента 0,7 (Кл) к величине арендной платы, определенной в соответствии с действующим законодательством.

6. В случае определения по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, размера арендной платы отличного от рассчитанного по прилагаемой методике, размер арендной платы определяется по результатам такой оценки, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

7. С момента вступления в силу настоящего решения считать утратившим силу решения Совета депутатов муниципального образования Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области:

– от 07 декабря 2006 года № 106 «Об утверждении методики расчета арендной платы при сдаче объектов нежилого фонда муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»;

– от 21 сентября 2007 года № 184 «Об утверждении методики расчета арендной платы при сдаче объектов нежилого фонда муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»;

– от 17 октября 2008 года № 320 «Об арендной плате при сдаче в аренду объектов нежилого фонда муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»;

– от 20 января 2009 года № 352 «О внесении изменений в решение Совета депутатов МО «Усть-Лужское сельское поселение» от 21.09.2007 г. № 184 «Об утверждении методики расчета арендной платы при сдаче объектов нежилого фонда муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение».

8. Настоящее решение опубликовать (обнародовать) в газете «Восточный Берег» и на официальном сайте Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

9. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

10. Контроль за исполнением настоящего решения.

Глава Усть-Лужского сельского поселения



Н.С. Миркаσιмова

МЕТОДИКА

определения величины арендной платы за пользование зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями, находящимися в собственности Усть-Лужского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области

1. Порядок расчета величины годовой арендной платы за аренду зданий, строений и отдельных помещений муниципального имущества Усть-Лужского сельского поселения.

1.1. Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в рублях. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

1.2. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Агод} = \frac{S \times (Сб \times Кэ \times Кт \times Кз \times Ктд \times Кнж)}{10}$$

где:

Агод - годовая арендная плата за объект недвижимости;

S - общая площадь арендуемого объекта недвижимости;

Сб - базовая величина стоимости строительства одного квадратного метра здания, которым является или в котором находится арендуемый объект недвижимости, в рублях;

Кэ - коэффициент эксплуатации здания определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода;

Кт - коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта недвижимости;

Кз - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта недвижимости и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

Ктд - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

Кнж - коэффициент качества объекта недвижимости, устанавливаемый в зависимости от использования арендуемого объекта недвижимости, расположения объекта недвижимости в здании (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта недвижимости, удобства его коммерческого использования.

2. Порядок установления величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости.

За величину базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости принимается усредненная величина сметной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости в Ленинградской области с учетом конструктивного типа здания, в котором находится арендуемый объект недвижимости. Значение базовой стоимости строительства (Сб) устанавливается в рублях с учетом конструктивного типа здания (кирпичное, панельное, деревянное) и ежегодно утверждается нормативным правовым актом Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с учетом сведений, получаемых у специализированной организации.

3. Порядок установления значений коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы.

3.1. Коэффициент эксплуатации здания ($K_э$) определяется исходя из времени эксплуатации здания с момента ввода. Значение $K_э$ приведено в следующей таблице:

Число полных лет эксплуатации здания с момента ввода	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	Свыше 60
Значение $K_э$	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65

Если дата ввода в эксплуатацию не известна, применяется $K_э=0,65$

3.2. Значения коэффициента типа здания ($K_т$)

№ п/п	Конструктивный тип здания	Значение
1	Административное	1,0
2	Торговое	1,1
3	Складское	0,8
4	Производственное	0,7
5	Прочее	0,9
6	Киоски, павильоны, торговые места:	
	- при площади до 4 кв.м. - при площади 4 кв.м. и свыше	6,0 4,0

3.3. Коэффициент территориальной зоны ($K_з$)

№ п/п	Местонахождение объекта аренды	$K_з$	$C_{мин}$, рублей
1	пос. Усть-Луга квартал Ленрыба	2	2000
2	пос. Усть-Луга кварталы Остров, Судоверфь, Краколье, Лесной	1,3	950
3	дер. Лужицы, дер. Межники	1,0	700
4	прочие населенные пункты, территории	0,8	550

3.4. Коэффициент типа деятельности арендатора ($K_{тд}$)*

* Виды деятельности арендатора и значения $K_{тд}$ могут быть пересмотрены.

Вид деятельности арендатора	$K_{тд}$
Инвестиционные фонды, пункты обмена валют, страховая деятельность, развлекательные заведения, ночные клубы, ювелирные мастерские, ломбард	2,0
Операции с недвижимостью, коллегии адвокатов, оказание юридических услуг	1,7
Банковская деятельность, офисы, хранение нефтепродуктов и их переработка, коммерческие средства массовой информации и медицинское страхование	1,5
Торговля промышленными и продовольственными товарами, кафе,	

рестораны, бытовое обслуживание: - при площади до 100 кв.м. - при площади от 100 кв.м. и свыше - производственная (торговая площадь) - складская (подсобная), вспомогательная	1,5 1,2 1,2 0,8
Проектирование, изготовление и размещение рекламы, переработка лома и отходов цветных металлов	1,1
Коммерческие (негосударственные) предприятия: медицинские, аптечные, спортивные, культурные, образовательные	
Оптовые базы, благоустроенные склады	1,0
Ремонт и техническое обслуживание транспортных средств	1,0
Неблагоустроенные склады для хранения сырья, товаров	0,8
Религиозные организации	0,75
Бытовое обслуживание населения (кроме услуг по техническому обслуживанию, ремонту автотранспортных средств и сложной бытовой техники)	0,5
Государственные, муниципальные предприятия и учреждения: медицина, спорт, культура, аптеки, средства массовой информации, медицинское страхование, офисы, общеобразовательные учреждения, производство товаров народного потребления, предприятия общественного питания (столовые), транспорт, связь	0,5
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	0,4
Предприятия и организации, занимающиеся подготовкой призывников в армию	0,3
Прочая некоммерческая деятельность	0,3
Прочие виды деятельности	1,0

3.5. Коэффициент качества объекта недвижимости (**К_{нж}**) определяется по формуле:

$$K_{нж} = K_{рп} + K_{то} + K_{вп} + K_{вх} + K_{ки},$$

где:

а) **К_{рп}** - коэффициент расположения объекта недвижимости в здании:

Занимаемые помещения	К_{рп}
Здание полностью	1,0
Этаж	0,7
Цоколь (полуподвал)	0,5
Чердак (мансарда)	0,4
Подвал	0,3

б) **К_{то}** - коэффициент степени технического обустройства:

Элементы обустройства	К_{то}
Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода	0,5
Водопровод, канализация, центральное отопление	0,4
Водопровод, канализация / центральное отопление, водопровод	0,2
Центральное отопление	0,1
Отсутствие обустройства	-

Примечания:

1. Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего

пользования, оснащенных соответствующими удобствами, находящимися в здании, в котором расположено помещение.

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

в) **Квп** - коэффициент, учитывающий высоту потолков в арендуемом помещении:

Высота потолка арендуемого объекта	Квп
Свыше 3,0 метра	0,11
От 2,6 до 3,0 метра	0,10
Менее 2,6 метра	0,09

г) **Квх** - коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

Элементы обустройства	Квх
При наличии отдельного входа	0,2
При отсутствии отдельного входа	-

д) **Кки** - коэффициент удобства коммерческого использования:

Расположение помещения в населенном пункте	Кки
Около вокзалов, на центральных улицах районных и муниципальных центров и городов, около органов управления, на территории портов	1,0
Прочие территории населенных пунктов (на территориях, примыкающих к магистралям федерального и областного значения, прочие территории районных и муниципальных центров и городов)	0,8
Удаленные населенные пункты	0,4
Прочие зоны	0,2

4. Определение суммы арендных платежей за арендуемый объект недвижимости, необходимой к оплате ежемесячно

Сумма арендных платежей определяется по формуле:

$$Апл/м = \frac{Агод}{12}$$

где:

Апл/м - ежемесячная сумма платежей за арендуемый объект недвижимости;

Агод - годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях.

6. Порядок и условия применения минимальной стоимости аренды одного квадратного метра для конкретного объекта недвижимости и определение суммы ежемесячных арендных платежей с учетом Смин

6.1. Величина годовой арендной платы с учетом минимальной стоимости (Смин), установленной в зависимости от места расположения объекта недвижимости для каждой территориальной зоны согласно пункту 3.3 настоящей Методики, рассчитывается в соответствии с пунктом 6.2 и применяется:

1) в случае если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта недвижимости величина арендной платы за один квадратный метр меньше минимальной стоимости (Смин), установленной пунктом 3.3 настоящей Методики;

2) для расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества Усть-Лужского сельского поселения социально ориентированным некоммерческим организациям, осуществляющим в арендуемом объекте предпринимательскую и иную приносящую доходы деятельность, в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

3) для расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества Усть-Лужского сельского поселения с целью:

организации рабочих мест инвалидов;

оказания услуг в рамках исполнения государственного контракта, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если контрактом предусмотрено использование указанного недвижимого имущества.

6.2. Величина годовой арендной платы с учетом минимальной стоимости (Смин), установленной в зависимости от места расположения объекта недвижимости для каждой территориальной зоны согласно пункту 3.3 настоящей Методики, рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{год}} = S_{\text{мин}} \times S,$$

где:

Aгод - годовая арендная плата за объект недвижимости в рублях;

Смин - минимальная ставка аренды одного квадратного метра в год, установленная по данному объекту недвижимости в зависимости от его места расположения и отнесения к конкретной территориальной зоне согласно пункту 3.3 настоящей Методики;

S – общая площадь арендуемого объекта недвижимости.

6.3. Сумма ежемесячных арендных платежей определяется по формуле:

$$A_{\text{пл/м}} = \frac{S_{\text{мин}} \times S}{12}$$

7. Определение размера арендной платы при почасовой сдаче в аренду объектов недвижимости

7.1. Расчет арендной платы объекта недвижимости за 1 час производится по следующей формуле:

$$A_{\text{час}} = A_{\text{год}} / (K_{\text{дн}} \times K_{\text{час}}),$$

где:

Aгод – размер годовой арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящей методикой;

Kдн – количество дней в году, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 252;

Kчас – среднее количество часов в день, в которые может использоваться арендуемый объект, принимается равным 8.

7.2. Размер почасовой арендной платы в месяц (Ачас/мес) рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{час/мес}} = A_{\text{час}} \times K_{\text{час/мес}},$$

где Kчас/мес – количество часов аренды в месяц согласно расписанию.