



КАРАР

« 22 » март 2022 йыл

№91

РЕШЕНИЕ

« 22 » марта 2022 года

**Проект решения Совета сельского поселения Кусеевский сельсовет
муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан**

О порядке оформления прав пользования муниципальным
Имуществом сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального
района Баймакский район Республики Башкортостан и об определении
годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом
сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального района
Баймакский район Республики Башкортостан

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об
общих принципах организации местного самоуправления в Российской
Федерации», Уставом сельского поселения Кусеевский сельсовет
муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Совет
сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального района
Баймакский район Республики Башкортостан,
решил:

1. Утвердить прилагаемые изменения в Порядок оформления прав
пользования муниципальным имуществом сельского поселения Кусеевский
сельсовет муниципального района Баймакский район Республики
Башкортостан, утвержденный Решением Совета муниципального района
Баймакский район Республики Башкортостан №42 от «30» июля 2020 г.
(Приложение №1).

2. Утвердить Методику определения годовой арендной платы за
пользование муниципальным имуществом сельского поселения Кусеевский
сельсовет муниципального района Баймакский район Республики
Башкортостан (Приложение №2).

3. Признать утратившим силу Приложение №2 Решения Совета
сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального района
Баймакский район Республики Башкортостан №42 от 30.07.2020 г.

Глава сельского поселения
Кусеевский сельсовет:



М.Р. Абсәлямов

**Изменения, вносимые в Порядок оформления прав пользования
муниципальным имуществом сельского поселения Кусеевский сельсовет
муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан
(далее – Порядок)**

1. Пункт 2.14 порядка изложить в следующей редакции Для договоров, заключаемых с субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", срок действия договора составляет не менее пяти лет.

Срок действия договора, заключаемого без проведения торгов, может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами государственного имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", не должен превышать трех лет.

2.15. Изменение условий договора, указанных в документации о торгах, по результатам которых заключен договор, не допускается.

Цена договора, заключенного по результатам торгов, может быть изменена только в сторону увеличения.

При заключении договора аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства, физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", арендная плата вносится в порядке, предусмотренном пунктом 1.4 Методики определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом, утвержденной настоящим Решением (далее - Методика).

2. Пункт 5.11 Порядка исключить.

Методика
определения годовой арендной платы за пользование муниципальным
имуществом сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального
района Баймакский район Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика регламентирует порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, переданным в аренду (субаренду) юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с законодательством и Порядком оформления прав пользования муниципальным имуществом сельского поселения Кусеевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1.2. Размер годовой арендной платы в каждом конкретном случае оформляется в виде расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды (субаренды).

1.3. Для целей расчета стоимости арендной платы количество дней в году принимается равным 365.

1.4. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства и физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", договоров аренды в отношении муниципального имущества, за исключением договоров аренды, заключенных на срок до 30 календарных дней, арендная плата вносится в следующем порядке (далее - льготный порядок):

- в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы;
- во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы;
- в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы;
- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы.

При расчете годовой арендной платы с применением коэффициента K_2 , указанного в разделе 2 настоящей Методики, менее 1,0 применение в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", льготного порядка, указанного в настоящем пункте, не допускается.

В случае, если в отношении арендатора имущества при расчете годовой арендной платы применен льготный порядок, то в отношении субарендатора данный льготный порядок не применяется.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Сс} \times \text{S} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{K6} \times \text{K7} \times \text{K8} \times \text{K9} \times \text{Кл} \times (1 + \text{Кндс})$$
, где

Апл - арендная плата;

Сс - средний размер стоимости одного квадратного метра, установленный распорядительным актом Администрации.

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

K1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, устанавливаемый в распорядительным актом Администрации.

K2 - коэффициент вида разрешенного использования:

а) K2 = 3,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

ломбарды;

осуществление предоставления краткосрочных займов;

б) K2 = 2,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

пункты обмена валюты;

размещение кредитных организаций (филиалов, представительств, дополнительных офисов, банкоматов), подразделений инкассации;

негосударственные пенсионные фонды;

осуществление посреднической деятельности;

рестораны;

гостиницы;

выставки;

в) K2 = 1,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;

выполнение работ по строительству, ремонту и эксплуатации жилого и нежилого фонда;

инвестиционными и аудиторскими организациями;

рекламными агентствами;

для осуществления административной деятельности по управлению коммерческими организациями;

г) K2 = 1,2 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для хранения товарно-материальных ценностей (под склады, за исключением складских помещений, входящих в единый имущественный комплекс предприятий торговли);

- организациями, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам;
- организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;
- интернет-кафе и компьютерными клубами;
- для осуществления торговой, производственной деятельности;
- оказание юридических услуг;
- оказание бухгалтерских услуг;
- д) $K_2 = 1$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- производство продуктов питания;
- для обслуживания и ремонта транспортных средств;
- для ремонта и обслуживания оргтехники;
- кредитными организациями (филиалами, представительствами, дополнительными офисами, банкоматами), подразделениями инкассации, расположенными в сельской местности;
- под стоматологию, лечебную косметологию;
- страховыми компаниями;
- для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень;
- е) $K_2 = 0,8$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- для осуществления сельскохозяйственного производства;
- для оказания услуг телеграфной связи, сотовой системы радиотелефонной связи (размещение оборудования);
- для фармацевтической (аптечно-лекарственной) деятельности;
- негосударственными образовательными организациями;
- ж) $K_2 = 0,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- территориальными органами федеральных и республиканских органов исполнительной власти;
- государственными учреждениями;
- некоммерческими организациями;
- для организации общественного питания (столовые, кафе, закусочные);
- для размещения парикмахерской;
- з) $K_2 = 0,3$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- магазинами по реализации овощей и фруктов, сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;
- предприятиями почтовой связи;
- для реализации периодической печатной продукции;
- под гаражи;
- для оказания фото – видеоуслуг;
- з) $K_2 = 0,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:
- художественными салонами;
- организациями средств массовой информации и книгоиздания;
- для бытового обслуживания населения (ремонт обуви, швейных и трикотажных изделий, радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и

приборов, ремонт и изготовление металлоизделий, ремонт мебели, прачечные, химчистки, услуги проката, ритуальные услуги);

и) $K_2 = 0,15$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

спортивными и культурно-просветительскими организациями;

для производства товаров и услуг для инвалидов;

для размещения бани;

книжными магазинами;

к) $K_2 = 0,07$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

некоммерческими организациями, осуществляющими патриотическое воспитание граждан, оказывающими содействие органам государственной власти в реализации молодежной политики;

общественными объединениями пожарной охраны, созданными по инициативе физических и юридических лиц для участия в профилактике и тушении пожаров и проведении аварийно-спасательных работ;

организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, партий, профсоюзов, благотворительных фондов;

правоохранительными органами (органами внутренних дел, судами, прокуратурой), военными комиссариатами и сборными пунктами, организациями гражданской обороны;

организациями, осуществляющими обслуживание социально незащищенных слоев населения;

K_3 - коэффициент основного вида деятельности арендатора:

а) $K_3 = 1,7$ при использовании объектов нежилого фонда:

кредитной организацией, подразделением инкассации;

негосударственным пенсионным фондом;

б) $K_3 = 1,2$ при использовании объектов нежилого фонда:

организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;

инвестиционными и аудиторскими организациями;

рекламными агентствами;

в) $K_3 = 1$ при использовании объектов нежилого фонда:

организациями, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансов;

сыскными и охранными бюро;

информационными агентствами;

организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;

г) $K_3 = 0,8$ при использовании объектов нежилого фонда:

прочими видами деятельности арендаторов, не вошедшими в виды деятельности арендатора, указанными в подпунктах "а" - "в", "д" - "и" коэффициента основного вида деятельности арендатора K_3 ;

д) $K_3 = 0,7$ при использовании нежилого фонда

предприятиями почтовой связи с долей участия государства в уставном капитале;

е) $K_3 = 0,5$ при использовании объектов нежилого фонда:

фермерскими хозяйствами;

ж) $K3 = 0,4$ при использовании объектов государственного нежилого фонда:

государственными и муниципальными учреждениями;

некоммерческими организациями, которые не указаны в настоящей Методике;

некоммерческими спортивными и культурно-просветительными организациями;

организациями средств массовой информации и книгоиздания;

з) $K3 = 0,2$ при использовании объектов государственного нежилого фонда:

некоммерческими организациями, осуществляющими патриотическое воспитание граждан, оказывающими содействие органам государственной власти в реализации молодежной политики;

общественными объединениями пожарной охраны, созданными по инициативе физических и юридических лиц для участия в профилактике и тушении пожаров и проведении аварийно-спасательных работ;

и) $K3 = 0,01$ при использовании объектов государственного нежилого фонда:

организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью;

организациями, осуществляющими обслуживание социально незащищенных слоев населения;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, партиями, профсоюзами, благотворительными фондами;

органами службы занятости населения;

медицинскими организациями, осуществляющими медицинское обслуживание и находящимися на бюджетном и бюджетно-страховом финансировании (больницами, поликлиниками, диспансерами, госпиталями, станциями скорой помощи, станциями переливания крови и т.д.), состоящими в перечне медицинских организаций, участвующих в реализации программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам Российской Федерации медицинской помощи в Республике Башкортостан;

правоохранительными органами;

специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей подготовку и реализацию мероприятий по развитию межнационального и международного сотрудничества;

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, осуществляющими капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (на срок проведения ремонта или реконструкции в соответствии с нормативными сроками производства работ согласно утвержденной проектно-сметной документации, но не превышающий срока действия договора аренды);

резидентами территорий опережающего социально-экономического развития, включенными в реестр резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, создаваемых на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) в соответствии с Федеральным законом "О территориях

опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации";

автономной некоммерческой организацией, единственным учредителем которой является орган исполнительной власти;

инфраструктурой поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций;

социально ориентированной некоммерческой организацией, удовлетворяющей одному из следующих условий на момент обращения:

оказывающей населению услуги в социальной сфере за счет средств бюджета Республики Башкортостан, местного бюджета;

реализующей не менее одного социального проекта (программы, мероприятия) за счет средств грантов федеральных и региональных операторов, республиканских органов исполнительной власти на момент обращения по одному из приоритетных направлений деятельности, установленных пунктом 2 статьи 3 Закона Республики Башкортостан "О государственной поддержке социально ориентированных некоммерческих организаций в Республике Башкортостан";

К4 - коэффициент расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в здании (строении):

К4 = 1,0 при расположении в надземной части здания (строения);

К4 = 0,8 при расположении в чердачном помещении (мансарде);

К4 = 0,7 при расположении в цокольном помещении;

К4 = 0,5 при расположении в подвальном помещении;

К5 - коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта государственного нежилого фонда;

а) К5 = 1 - при аренде здания, строения;

б) К5 = 1,2 - при аренде нежилого помещения в здании, находящимся в муниципальной собственности (за исключением помещений, не имеющих доступа к местам общего пользования);

К6 - коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта:

К6 = 0,04 - производственное или складское, неотапливаемое;

К6 = 0,06 - производственное или складское, отапливаемое;

К6 = 0,08 - прочие типы зданий (строений);

К6 = 0,09 - административное;

К7 - коэффициент качества строительного материала:

К7 = 1,5 - кирпичное здание (строение);

К7 = 1,0 - железобетонное здание (строение);

К7 = 0,8 - прочее;

К8 - коэффициент инфляции (устанавливается равным 1,0);

К9 - коэффициент износа:

К9 = (100% - % износа) / 100%;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

Кл - льготный коэффициент:

Кл = 0,01 при предоставлении социально ориентированным некоммерческим организациям, субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в аренду неиспользуемого муниципального имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" на момент обращения, в течение первых двух лет, за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за унитарными предприятиями (во всех остальных случаях Кл = 1).

3. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом)

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{К1} \times (\text{Ам} + \text{НА} + \text{НС} + \text{ДФВ} \times (\text{ОА} - \text{НДС})) \times (1 + \text{Ср}) \times (1 + \text{Кндс})$$

x Кл, где

Апл - арендная плата;

К1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда <*>.

<*> Ставки устанавливаются в распорядительных актах Администрации.

В случаях, когда коэффициент К1 < 1, при расчете арендной платы принимается К1 = 1;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

Ср - ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком Российской Федерации в текущий период времени;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

Кл = 0,01 при предоставлении социально ориентированным некоммерческим организациям, субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся

индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в аренду неиспользуемого государственного имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" на момент обращения, в течение первых двух лет, за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями (во всех остальных случаях $Kл = 1$).

4. Расчет годовой арендной платы за пользование энергетическими объектами, инженерными коммуникациями и сооружениями, находящимися в муниципальной собственности

4.1. При передаче в аренду электрических и магистральных тепловых сетей, объектов связи, газоснабжения и других инженерных коммуникаций и сооружений специализированным организациям размер годовой арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

$$A_{пл} = A_m \times П \times (1 + K_{ндс}) \times K_{л}, \text{ где}$$

$A_{пл}$ - арендная плата;

A_m - годовая сумма амортизационных отчислений;

$П$ - процент отчисления (устанавливается равным 1%, или $П = 0,01$);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{л} = 0,01$ при предоставлении социально ориентированным некоммерческим организациям, субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", в аренду неиспользуемого государственного имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" на момент обращения, в течение первых двух лет, за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями (во всех остальных случаях $K_{л} = 1$).

5. Расчет почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций

5.1. Размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других единовременных мероприятий

рассчитывается по следующей формуле:

$Алл = Сс / (365 \times 24) \times S \times КЧ \times Ккп \times (1 + Кндс)$, где:

Алл - арендная плата;

Сс - средний размер стоимости одного квадратного метра, установленный распорядительным актом Администрации.

365 - количество дней в году;

24 - количество часов в сутках;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

КЧ - количество часов аренды;

Ккп - коэффициент категории пользователя:

а) Ккп = 0,01 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

государственными и муниципальными учреждениями;
обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов;

б) Ккп = 0,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

территориальными органами федеральных и республиканских органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);

выставок, ярмарок для самозанятых граждан, субъектов малого и среднего предпринимательства, являющихся ремесленниками, мастерами ручного производства, промысловиками, занятыми в сфере изготовления предметов быта, этнической одежды, украшений, сувениров;

в) Ккп = 1,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда прочими видами категорий пользователей, не вошедшими в настоящий перечень;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;