

МЕТОДИКА расчета арендной платы

за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Величина годовой арендной платы рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды.

При расчете арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности, учитывается цель использования арендуемых помещений и местоположение арендуемого объекта недвижимого имущества.

Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг, а также плата за пользование земельным участком в расчет арендной платы не включаются и оплачиваются по отдельным договорам или возмещаются балансодержателю в составе эксплуатационных расходов. Оценка стоимости одного квадратного метра для целей аренды проводится независимым оценщиком и отражается в отчете об оценке годовой арендной платы и в договоре аренды недвижимого имущества.

1. Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м общей площади применяется с корректирующим коэффициентом – **0,175** к рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 квадратного метра общей площади объекта оценки по данным отчета об оценке для:

– арендаторов, которым муниципальное имущество передано в неудовлетворительном техническом состоянии с целью восстановления этого имущества за счет собственных средств;

– арендаторов, использующих муниципальное имущество для обеспечения обслуживания жилищного фонда, размещения структур жилищно-коммунального комплекса, за исключением административных;

– арендаторов, использующих муниципальное имущество для хранения вещей умерших и безвестно отсутствующих граждан, проживавших в муниципальном жилищном фонде;

– арендаторов, использующих муниципальное имущество для размещения объектов энергетики, предназначенных для обслуживания жителей городского округа;

– некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, 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 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

– субъектов предпринимательства, оказывающих услуги розничной торговли по льготным ценам для инвалидов, ветеранов, малообеспеченных слоев населения в отделах, магазинах "Ветеран", а так же субъектов предпринимательства, реализующих городские программы "Дешевая рыба", "Дешевый хлеб" и другие социальные программы, направленные на социальную поддержку малообеспеченных слоев населения городского округа.

2. Формула расчета годовой величины арендной платы имеет вид:

АПЛ = ОЦ x S x Кцели x Кзоны, где:

ОЦ - оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 квадратного метра общей площади объекта оценки по данным отчета об оценке;

S - общая площадь арендуемого помещения;

Кцели - коэффициент цели использования арендуемых помещений арендатором;

Кзоны - корректирующий коэффициент, отражающий категорию территориальной зоны.

Коэффициент цели использования (Кцели)

Коэффициент устанавливается в зависимости от цели использования арендуемого муниципального имущества.

Для некоммерческих организаций (за исключением некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, приносящую доход) и физических лиц, использующих муниципальное имущество для собственных нужд, показатель коэффициента цели использования равен - **0,6**.

Для коммерческих организаций, некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, приносящую доход, и индивидуальных предпринимателей показатель коэффициента цели использования соответствует:

Кцели = 77,0 - для помещений, используемых под размещение автоматических телефонных станций, базовых станций сотовой связи, с арендуемой площадью до 20,0 кв.м., ночных клубов.

Кцели = 8,0 - для помещений, используемых под размещение автоматических телефонных станций, базовых станций сотовой связи, с арендуемой площадью 20,0 кв.м. и более.

Кцели = 2,3 - для помещений, используемых под размещение:

– банков, их отделений (или офисов) и обособленных подразделений, пунктов обмена валют, ломбардов, банкоматов;

– залов детских игровых автоматов, дискотек;

– фирм, осуществляющих операции с ценными бумагами, страховую деятельность;

– инвестиционных и аудиторских фирм;

– нотариальных, адвокатских контор, юридических консультаций;

– центров и бюро, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание, консультации по программному обеспечению, ремонт и обслуживание компьютерной и оргтехники.

Кцели =2,0 - для помещений, используемых под размещение:

- охранных, туристических, экскурсионных бюро (или их офисов);
- предприятий, предоставляющих услуги общественного питания с реализацией спиртных напитков;
- бани и сауны;
- аппаратов по приготовлению горячих напитков, платежных терминалов.

Кцели =1,8 - для помещений, используемых под размещение:

- складов оптовой и розничной торговли, производственных;
- предприятий оптовой и розничной торговли;
- гаражей, автостоянок;
- транспортных организаций, автовокзалов, автостанций;
- офисов и административных помещений коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей;
- аптек, аптечных киосков, медкабинетов;
- касс по продаже авиа- и железнодорожных билетов;
- проката.

Кцели =1,7 - для помещений, используемых под размещение:

- строительных и ремонтных организаций и мастерских;
- фирм по организации санитарной очистки, уборке и озеленению города, тепличных хозяйств;
- контор вторсырья, пищевых отходов;
- предприятий, предоставляющих услуги общественного питания без реализации спиртных напитков;

Кцели =0,9 - для помещений, используемых под размещение:

- производства медицинской техники.

Кцели =0,4 - для помещений, используемых под размещение управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Кцели =1,5 - для помещений, используемых под размещение:

- организаций и индивидуальных предпринимателей, для которых цели использования помещения не установлены вышеперечисленными коэффициентами.

Коэффициент территориальной зоны (Кзоны)

3 зона – 1,2 – помещения и строения, расположенные по пр.Металлургов.

2 зона – 1,1 – помещения и строения, расположенные по ул.Комсомольская, Комсомольская набережная, пр.Кирова, пр.Ленина, ул.Кондрикова, ул.Бредова, Ленинградская набережная, наб.Климентьева, ул.Комарова, ул.Стахановская, Строительный проезд.

1 зона – 1,0 – помещения и строения, расположенные по ул.Гагарина, ул.Сопчинская, ул.Морошковая, ул.10 Гвардейской дивизии, ул.Ферсмана, ул.Котульского, ул.Царевского, ул.Советская, ул.Лесная.

Другие части города – 1,0.

3. Величина арендной платы за 1 кв.м общей площади здания, нежилого помещения при заключении краткосрочных договоров.

При заключении краткосрочных договоров на срок не более 10 дней или при почасовой аренде объектов недвижимости размер арендной платы за 1 час определяется путем деления величины годовой арендной платы, рассчитанной в установленном порядке, на норму рабочего времени (в часах) на текущий год в соответствии с производственным календарем рабочего времени при 40 часовой рабочей неделе.

4. Арендная плата при сдаче в аренду движимого имущества, сооружений, трубопроводов, инженерных коммуникаций, в том числе тепло-водоканализационных сетей, имущественных комплексов и т.д. определяется муниципальным правовым актом администрации города Мончегорска.

5. Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы. Кроме того, при предоставлении на территории Российской Федерации органами местного самоуправления в аренду муниципального имущества арендаторы указанного имущества признаются налоговыми агентами. Указанные лица обязаны исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.
