

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ромненского района

Положение о порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ромненского района разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, распоряжением Мингосимущества России от 30.04.98 № 396-р "О едином порядке определения величины арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями".

Действие настоящего Положения распространяется на объекты движимого или недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Ромненского района и позволяет определить ставку арендной платы за единицу площади арендованного имущества (1 кв.м.), единицу движимого или недвижимого имущества, 1 час использования площади в зависимости от технической характеристики занимаемого помещения, степени его обустроенности и коммерческого использования.

Методика расчета арендной платы

за пользование муниципальным имуществом

Величина годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по формуле:

$A_{пн} = S \times (Сб \times K1 \times Kин \times Kгз \times Kм \times Kт \times Kз \times Kтд \times Kнж) : 10$, где

$A_{пн}$ -годовая арендная плата за пользование объектом недвижимости без НДС; *2836,50*

S-фактически переданная в аренду площадь, кв.м.;

Сб- базовая стоимость строительства 1 кв.м. площади нежилого помещения- *820* 6000 рублей.

Коэффициенты для расчета арендной платы

1. K1-поправочный коэффициент, отражающий соотношение общей площади к полезной, дифференцированный по размерам арендуемой площади и имеющий следующие значения:

Значение коэффициента	Арендуемая полезная площадь, кв.м.
<i>1,5</i>	До 50
1,25	51-300
1,15	301-1000
1,0	Свыше 1000

Кроме того, коэффициент 1,0 используется для расчета арендной платы для отдельно стоящих, а также обособленных помещений с отдельным входом.

2. Kин- фактический коэффициент инфляции, сложившийся в году, предшествующем заключению договора. *1,075*

3. Kгз- коэффициент годности здания. Определяется по градации в зависимости от фактического износа здания:

Значение коэффициента	Фактический износ здания, %
<i>1</i>	0-20
0,7	21-40
0,6	41-60
0,5	61-80
0,4	81-100

4. Kм- коэффициент строительного материала. Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (стен) и дифференцируется по следующим категориям:

Значение коэффициента	Вид строительного материала
1,5	<i>Кирпич</i>
1,0	Железобетон, шлакоблоки
0,6	Дерево
0,8	Комбинированные (кирпично-деревянные)

5.Кт- коэффициент типа здания. Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

Значение коэффициента	Назначение здания
0,5	Производственное, складское, гараж (не отапливаемое)
0,7	Производственное, складское, гараж (отапливаемое)
1,0	Административное, прочие

6.Кз-коэффициент территориальной зоны

с.Ромны-1,5

с. Поздеевка- 1,2

остальные села -1,0

7.Ктд- коэффициент, корректирующий размер арендной платы в зависимости от источника финансирования организации, социальной направленности, привлекательности бизнеса и других особенностей деятельности организации.

7.1.Ктд=0,04 применяется для организаций и физических лиц, обслуживающих социально-значимые объекты- дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения, лечебные учреждения, спортивные сооружения, объекты коммунальной инфраструктуры, относящиеся к системе жизнеобеспечения;

7.2.Ктд=0,3 применяется для некоммерческих организаций, профсоюзов, благотворительных и внебюджетных фондов, обществ и организаций инвалидов с численностью работающих инвалидов не менее 80 % от общего числа работающих, средств массовой информации (редакции газет, телевидение, радиовещание)

7.3: Ктд = 0,4 применяется для групп дошкольного воспитания, частных школ, изостудий, и домов культуры, внешкольных воспитательных организаций (дворцы, клубы, секции, станции юных техников, детские туристические общественные организации и т.п.); сельскохозяйственных товаропроизводителей (физические или юридические лица), осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции, которая составляет в стоимостном выражении более 50 % от общего объема производимой продукции.

7.4. Ктд = 0,45 применяется для организаций по санитарной очистке, уборке и озеленению населенных пунктов; государственных предприятий и учреждений всех отраслей промышленности, строительства; предприятий, обслуживающих сельхозтоваропроизводителей; контор по переработке пищевых отходов и вторсырья, аптеки; фабрик-кухонь, кулинарий, столовых, пекарен; ритуальных контор.

7.5. Ктд = 0,5 применяется для организаций, оказывающих транспортные и сопутствующие им услуги; редакций рекламных газет и журналов; издательств; ателье по вязанию, пошиву, ремонту одежды и обуви; парикмахерских; частных предпринимателей и организаций, производящих товары народного потребления на арендуемых площадях.

7.6. Ктд = 0,6 применяется для автошкол; предприятий розничной торговли; кафе; организаций, оказывающих услуги копировально-множительные.

7.7. Ктд = 0,7 применяется для автосервиса; радиотелевизионных центров, узлов радиовещания и радиосвязи; телефонных станций, электросвязи; дискотек; Интернет-классов.

7.8. Ктд = 0,75 применяется для складов, терминалов по хранению грузов; организаций, занимающихся внешнеторговой деятельностью; информационных агентств; киностудий, видео- и аудиостудий; организаций, оказывающих услуги по переводу технической, образовательной и прочей литературы;

7.9. Ктд = 0,9 применяется для организаций, осуществляющих маркетинговые исследования, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и финансам; организаций, осуществляющих сыскную и охранную деятельность; бань; парикмахерских и косметических кабинетов типа "Люкс"; лизинговых компаний.

7.10. Ктд = 1,0 применяется для организаций, оказывающих гостиничные услуги, мотелей, кемпингов; мини-рынков; выставочных залов, осуществляющих торговлю оружием и антиквариатом.

7.11. Ктд = 1,2 применяется для юридических и физических лиц, осуществляющих операции с ценными бумагами и валютой (кроме государственных органов);

юридических и физических лиц, осуществляющих рекламную деятельность, предоставление адвокатских, нотариальных, юридических, консультационных услуг, лицензирование; организаций, осуществляющих риэлтерскую и оценочную деятельность; организаций, осуществляющих реализацию ГСМ; организаций, осуществляющих инвестиционную и аудиторскую деятельность; бирж, центров и бюро, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание, консультирование по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов; организаций, осуществляющих материально-техническое снабжение, оптовую торговлю; сотовой связи; залов игровых автоматов; закусочных типа "Макси", пиццерий; ресторанов и баров; супермаркетов; саун, страховая деятельность.

7.12. Ктд = 1,5 применяется для организаций, осуществляющих банковскую и иную кредитную деятельность; юридических и физических лиц, осуществляющих прием и сбор лома и отходов черных и цветных металлов; организаций, оказывающих туристические услуги; пунктов по обмену валют; казино, ночных клубов, игорного бизнеса, бильярдных залов; юридических лиц с долей иностранных инвестиций в уставном капитале не менее 40 %; иностранных граждан.

Ктд для физических и юридических лиц, осуществляющих деятельность, не названную в настоящем перечне, равен 1.

8. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения.

Определяется по формуле:

$$\text{Кнж} = 8.1 + 8.2 + 8.3, \text{ где:}$$

8.1. Расположение помещений:

Значение коэффициента	Расположение помещений
0,5	Отдельное здание
0,35	Надземная встроено-пристроенная часть, отдельный кабинет
0,15	Полуподвал
0,10	подвал

8.2. Степень технического обустройства помещения (коэффициенты имеющихся в здании видов обустройства суммируются):

Значение коэффициента	Виды обустройства
0,1	Холодное водоснабжение
0,1	Горячее водоснабжение
0,2	Холодное и горячее водоснабжение
0,1	Наличие мест общего пользования
0,1	Отопление
0,1	Наличие естественного освещения
0,2	Отопление и естественное освещение
0,3	Наличие мест общего пользования и гор/хол. Водоснабжение
0,4	Без одного из пунктов
0,5	Все включено

8.3. Удобство коммерческого использования:

Значение коэффициента	Этажность
0,1	1-й этаж
0,15	1-й этаж, наличие отдельного входа
0,05	2-этаж
0,05	Наличие отдельного входа (для отдельно стоящего здания не применяется)

2. Минимальная ставка арендной платы

Минимальная ставка арендной платы за 1 кв. м:

Населенный пункт	Ставка арендной платы (руб. в месяц)
с.Ромны	12
с.Поздеевка	10
остальные села	8

Минимальная ставка устанавливается в случае:

- если ставка, полученная расчетным методом, ниже минимальной;
- для арендаторов, осуществляющих капитальный ремонт (на срок не более 24 месяцев).

3. Расчет арендной платы за движимое имущество

Величина годовой арендной платы за передаваемое в аренду движимое имущество устанавливается на уровне 50 % от суммы годовой амортизации и определяется по формуле:

$$\text{Апд} = (\text{Ага} \times 50) : 100, \text{ где:}$$

Апд - арендная плата за передаваемое в аренду движимое имущество,

Ага = **Бст** x **К**, где:

Ага - сумма амортизации в год за пользование движимым имуществом;

Бст - первоначальная балансовая стоимость имущества;

К - норма амортизации в процентах к первоначальной (восстановительной) стоимости объекта амортизируемого имущества.

В случае передачи в аренду движимого имущества организациям и физическим лицам, обслуживающих социально-значимые объекты- дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения, лечебные учреждения, спортивные сооружения, объекты коммунальной инфраструктуры, относящиеся к системе жизнеобеспечения, а также не имеющего цены, установить минимальную ставку арендной платы за единицу - 6 руб. за единицу в месяц.

4. Расчет арендной платы за имущественный комплекс

Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду имущественный комплекс определяется по формуле:

$$\text{Апик} = \text{Рст} \times \text{К}, \text{ где:}$$

Апик - годовая арендная плата за передаваемый в аренду имущественный комплекс;

Рст - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущественного комплекса.

Определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

К - норма амортизации.

5. Расчет почасовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом

Применяется в случае совместного пользования недвижимым имуществом владельцем и одним или более арендаторами по часовому графику, утвержденному владельцем (использование рабочего кабинета, кабинета врача, учебного класса, спортзала, актового зала и т.п.).

Величина почасовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апч} = (\text{Апн} : \text{Фрв}), \text{ где:}$$

Апч - арендная плата при почасовой аренде за 1 час аренды;

Апн - годовая арендная плата;

Фрв - годовой часовой фонд рабочего времени, рассчитанный на 5-дневную рабочую неделю.

6. Расчет арендной платы за объект недвижимости, не имеющий показателя площади

Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показателя площади (железнодорожный путь, линии электропередачи, трансформаторные станции, трубопровод, водонапорные башни, теплотрассы, емкости и др.) определяется исходя из суммы амортизации объекта в год, рассчитанной по его рыночной стоимости по формуле:

Апнк = Рст x К, где:

Апнк - величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показателя площади;

Рст - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущественного комплекса.

Определяется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

К - норма амортизации.

7. Начисление НДС

Налог на добавленную стоимость определяется в размере 18% от арендной платы и самостоятельно перечисляется арендатором в доход федерального бюджета в установленном порядке отдельным платежным поручением.