Кемеровская область

Администрация муниципального образования

«Крапивинский район»

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 30.12.2005 г. №1761-р

п. Крапивинский

Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности МО «Крапивинский район»

На основании ст. 45 [Устава](http://zakon.scli.ru/ru/legal_texts/index.php) МО «Крапивинский район», п. 5.1. Положения «О порядке аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Крапивинского района», утвержденного Постановлением Крапивинского районного Совета народных депутатов [№10 от 12.07.2001 г.](http://zakon.scli.ru/ru/legal_texts/index.php):

1.Утвердить прилагаемую Методику расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Крапивинский район».

2.Комитету п управлению муниципальным имуществом администрации МО «Крапивинский район» (Есипова В.В.) при заключении договоров аренды объектов муниципальной собственности расчет арендной платы производить в соответствии с Методикой.

3.Настоящее распоряжение вступает в силу с 01.01.2006 г.

4.Главному редактору газеты «Тайдонские родники Сабуцкой С.В. опубликовать распоряжение в районной газете.

Глава МО «Крапивинский район»

В.А. Альберт

## МЕТОДИКА

## расчета арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности МО «Крапивинский район»

В соответствии с настоящей Методикой определяется арендная плата, подлежащая перечислению арендатором на счет комитета по управлению муниципальным имуществом Крапивинского района, с последующим перечислением ее в местный бюджет.

Уплата амортизационных отчислений, коммунальных платежей осуществляется арендатором по договору, заключаемому с балансодержателем объекта аренды. Указанные платежи не включаются в сумму арендной платы, рассчитываемой в соответствии с настоящей Методикой.

### 1. Объект аренды - здания, строения, сооружения и отдельные помещения (далее - объект аренды)

Величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями определяется по следующей формуле:

Ап=8х(Сб х Киз х Км х Km x Кз х Ктд х Кнж): 10, где:

1.1. S - Общая площадь помещения, передаваемого в аренду (кв. метров)

1.2. Сб - Базовая величина стоимости строительства 1 кв. м. в Кемеровской области -11402руб.

Устанавливается комитетом по управлению муниципальным имуществом Крапивинского района и изменяется в соответствии с официальными данными государственного учреждения "Региональный центр по ценообразованию в строительстве Кемеровской области" от 05.04.2005г. №232 Ц.

1.3. Киз - Коэффициент износа Киз = (100 - % износа):100

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации на текущий год. При отсутствии данных износ определяется на основании норм амортизации, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 №1072. При этом коэффициент износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть установлен менее 0.1.

1.4. Км - Коэффициент вида строительного материала.

Значение коэффициента вида строительных материалов устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструкционных элементов здания и дифференцируется по следующим категориям;

|  |  |
| --- | --- |
| Кирпич | 0.8 |
| Железобетон | 0.7 |
| Комбинированные, с деревянными | 0.6 |
| Дерево | 0.5 |

1.5. Км - Коэффициент типа помещения

Значение коэффициента типа помещения устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

|  |  |
| --- | --- |
| Магазины, торговый центр | 0,5 |
| Административное, наземная встроенно-пристроенная часть в жилых домах | 0,4 |
| Производственное | 0,3 |
| Складское и прочие | 0,15 |
| Гаражи | 0,15 |
| Приспособленное для торговли | 0,35 |
| Места общего пользования (коридоры, сан.узлы | 0,1 |

1.6. Кз - Коэффициент территориальной зоны

Значения коэффициента должны учитывать влияние на величину арендной платы близости к магистралям, торговым и административным центрам, наличие транспортной и иной инфраструктуры и т.д.

п. Крапивинский, п. Зеленогорский 1,0 Сельские 0,5

За чертой населенных пунктов 0,6

1.7. Ктд - Коэффициент типа деятельности -

Значение и категории дифференцирования коэффициента устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора, соответствующего коду ОКОНХ, указанного в карте постановки на налоговый учет налогоплательщика исходя из целей, в которых будет использоваться объект аренды:

а) 2.0 - нежилые помещения, используемые для организации ярмарок, предприятия и организации, использующие арендуемые помещения для розничной торговли промышленными товарами, предприятия, основным видом деятельности которых является оптовая и оптово-розничная торговля, торговля подакцизными товарами, коммерческо-посредническая и торгово-закупочная деятельность;

б) 1.0 - предприятия и физические лица, занимающиеся бытовым обслуживанием населения; коммерческие банки и его филиалы; доп.офисы;

в) 0.85 - административное пользование помещением (офис), кроме выше и ниже перечисленных;

г) 0.6 - предприятия потребительской кооперации

д) 0.5 - негосударственные предприятия и организации, занимающиеся видами деятельности (кроме вышеперечисленных), оптово-розничная торговля медикаментами, а также со смешанными видами деятельности (занимающиеся и коммерцией, и производством при условии, что объем производственной деятельности не может быть менее 40 процентов от общего объема деятельности предприятий); рестораны, кафе, бары, предприятия быстрого питания;

ж) 0.6 - телекомпании, негосударственные аптеки и оптики, организация складского хозяйства (хранение, складирование и т.д.);

е) 0.2 - негосударственные учреждения культуры, средства массовой информации, государственные и муниципальные предприятия, производство которых составляет более 75 процентов от общего объема реализации, предприятия общественного питания, кроме вышеперечисленных;

з) 0.3 - специализированные магазины (в том числе обслуживающие социально незащищенные группы населения), где более 75 процентов площади занято под реализацию основного товара (хлебные, книжные, комиссионные), организации, оказывающие платные медицинские услуги;

и) 0.1 - муниципальные предприятия; ЖКХ;

к) 0.2 - предприятия и организации городского (областного) хозяйства, почтовые отделения связи;

л) 0.4 - автостанции, автовокзалы;

м) 1.05 - посредническая деятельность;

н) 1.0 - предприятия связи.

Если объект аренды используется для нескольких типов деятельности арендатора, для расчета применяется наибольший коэффициент типа деятельности из осуществляемых арендатором в арендуемом помещении.

1.8. Кнж - коэффициент качества нежилого помещения Кнж=(К1+К2+КЗ+К4)

Значение коэффициента качества нежилого помещения устанавливается по следующим категориям:

1.8.1.К1-расположение помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Помещения на 1-ом и 2-ом этаже отдельно стоящего здания | 1,0 |
| Помещения на 1-ом и 2-ом этаже жилого дома и выше 2- го этажа | 0,9 |
| В подъезде жилого дома | 0,8 |
| Полуподвал (цоколь), чердак (мансарда) | 0,7 |

1.8.2. К 2 — степень технического обустройства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наличие водопровода, горячей и холодной воды, канализации, центрального отопления | 0,25 |
| Отсутствие одного показателя К-2 снижать на коэффициент | 0,05 |

1.8.3 К 3 - высота потолков в помещении (средняя в здании)

|  |  |
| --- | --- |
| Свыше 3.0 | 0.1 |
| от 2.6 до 3.0 | 0.06 |
| менее 2.6 | 0.02 |

1.8.4. К 4 - удобство коммерческого пользования

1.0-отличное

0.7-нормальное

0.5-удовлетворительное

0.3 -неудовлетворительное

0.1-непригодное для использования

"Отличное" - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов;

"нормальное" • помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделу (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

"удовлетворительное" - помещение, пригодное к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряженияперегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20 процентов поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался,потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов);

"неудовлетворительное" - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20 процентов потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;

"непригодное для использования" - помещение, не пригодное к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта; нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через межэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов в несущих конструкциях.

#### 2.Объект аренды - имущественный комплекс (предприятия), машины, оборудование, и т.п.

2.1. При сдаче в аренду имущественных комплексов, оборудования и т.п. арендная плата рассчитывается по формуле А= Ос х Кд х Кз х Ку, где:

Ос - остаточная стоимость имущества, передаваемого в аренду;

Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности и финансовое

состояние предприятия

|  |  |
| --- | --- |
| Для предприятий, обслуживающих социально значимые объекты (школы, дошкольные и лечебные учреждения и т.п.), а также объекты жилищно-коммунального хозяйства | 0.0025 |
| Для предприятий, выпускающих товары народного потребления и (или) продукцию производственно-технического назначения (более 50 процентов) | 0,15 |
| Для иных организаций | 0.30 |
| Торговля | 0.30 |
| Предприятия сотовой связи | 0.25 |
| Для предприятий, занимающихся физкультурой, туризмом и спортом | 0.06 |
| Для предприятий, занимающихся производством, переработкой и реализацией сельскохозяйственной продукции | 0.05-0.08 |

Кз - коэффициент территориальной зоны (пункт 1.6.)

Ку - коэффициент удобства коммерческого пользования (пункт 1.8.4.)

2.2. В случае передачи в аренду имущественного комплекса, включающего здания (помещения), а также оборудование и различные виды технических сооружений, определение арендной платы можно осуществлять способом:

для зданий (помещений) - согласно разделу 1, а для оборудования, машин и т.п. имущества - согласно разделу 2 настоящей Методики.

2.3. Арендная плата от сдачи в аренду оборудования может быть установлена также как процент от прибыли в размере от 5 до 30 процентов,в. зависимости от вида деятельности, указанного в пункте 2.1.2. настоящей Методики.

#### 3. Прочие условия определения величины арендной платы

3.1. Арендная плата вносится арендатором в рублях из расчета установленной договором аренды.

3.2. Для арендаторов - государственных (муниципальных) некоммерческих организаций и учреждений, содержание которых не менее чем на 50 процентов осуществляется за счет соответствующего бюджета, арендная плата устанавливается в размере, равном минимальной величине арендной платы, установленной настоящей Методикой.