

Приложение № 2
к решению Собрания МО
городской округ «Охинский»
от 25 июня 2015 № 5.21-1

МЕТОДИКА **расчета арендной платы за пользование** **муниципальным имуществом**

1. Общие положения

1.1 Настоящая методика расчета арендной платы за пользование имуществом муниципального образования городской округ «Охинский» применяется при определении размера арендной платы за использование движимого имущества, в том числе: машин, оборудования, транспортных средств, вычислительной техники, инструментов, линейных объектов и прочего; а так же недвижимого имущества, в том числе: нежилых зданий, сооружений, строений, помещений, нежилых помещений в жилых домах и за имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский», переданное в аренду в соответствии с Положением об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский».

1.2 Расчет арендной платы производится без учета налога на добавленную стоимость и стоимости арендной платы за соответствующий земельный участок.

1.3 Платежи за тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, сбор и вывоз ТБО, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (если помещение расположено в многоквартирном доме) и иные услуги специализированных организаций по содержанию арендуемого имущества не включаются в расчет арендной платы и возмещаются арендатором по отдельным договорам с балансодержателем и иными специализированными организациями.

2. Расчет оплаты за аренду недвижимого имущества

2.1 Расчет арендной платы за объект недвижимого имущества на территории муниципального образования городской округ «Охинский» производится по формуле:

$AP = C_{\text{баз}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times S_{\text{общ}}$, где:

AP – ежемесячный размер арендной платы;

C_{баз} – базовая ставка арендной платы;

K₁ – коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования;

K₂ – коэффициент, предназначения объекта недвижимого имущества;

K₃ – коэффициент, зависящий от качества нежилого помещения;

S_{общ} – общая площадь объекта, кв.м;

2.2 Размер базовой ставки годовой арендной платы за 1 кв. метр недвижимого имущества, расположенного на территории муниципального образования городской округ «Охинский», утверждается решением Собрания муниципального образования городской

округ «Охинский».

2.3 Размер базовой ставки годовой арендной платы за 1 кв. метр недвижимого имущества может изменяться в соответствии с решением Собрания муниципального образования городская округ «Охинский», но не чаще одного раза в год.

2.4 Общая площадь объекта недвижимого имущества, переданного в аренду, определяется как сумма площадей его основных и подсобных помещений.

2.5 Поправочные коэффициенты:

K_1 – коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования, устанавливаемый по описанию границ:

А – 1,5

Б – 1,2

В – 1,0

Г – 0,5

Описание границ территорий
удобства коммерческого использования
муниципального образования городская округ «Охинский»

А: в пределах улиц:

1. Дзержинского до пересечения с улицей Карла Маркса;
2. Карла Маркса от жилого дома № 12 до пересечения с улицей Цапко;
3. от пересечения улицы Красных Партизан с улицей Дзержинского до пересечения с улицей 60 лет СССР;

4. от пересечения улицы Красных Партизан с улицей 60 лет СССР до улицы Никитюка;

5. от пересечения улицы Советской с улицей Дзержинского до пересечения с улицей 60 лет СССР;

6. Ленина, Блюхера;

7. Комсомольской от пересечения улицы Парковой до пересечения с улицей Цапко;

Б – в пределах улиц: Цапко, Победы, Никитюка, Красноармейской, Вокзальной, 50 лет Октября;

В – в пределах улиц: Октябрьской, Клубной, Школьной, Крупской Промысловой, Невельского.

Г – села в границах муниципального образования городская округ «Охинский».

K_2 – коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей.

$K_2 = 3$ – эксплуатация банкоматов;

- терминалов для оплаты услуг (коммунальных услуг, услуг мобильной связи, прочих услуг);

$K_2 = 2,5$ – банки, их филиалы;

- пункты обмена валют;

- рестораны, бары;

- залы игровых автоматов;

- гостиницы;

$K_2 = 2$ – страховые, риэлтерские и лизинговые компании;

- адвокатские кабинеты, нотариальные конторы, юридические консультации;
- ломбарды;
- оказание услуг по обслуживанию и ремонту автотранспорта, автостоянки, гаражи;
- организации осуществляющие добычу полезных ископаемых;
- объекты инфраструктуры, предназначенные для обеспечения деятельности связанной с добычей полезных ископаемых;

K₂ = 1,5 – услуги телекоммуникационной, интернет связи;

K₂ = 1,4 – офисы фирм, склады по хранению грузов, товаров;

K₂ = 1,2 – розничная торговля промышленными товарами;

K₂ = 1,3 – прочие виды деятельности, не отраженные в перечне;

K₂ = 1,1 – гостиницы;

K₂ = 1,0 – розничная торговля продуктами питания;

K₂ = 0,7 – кулинарии, производство продуктов питания;

K₂ = 0,6 – бытовое обслуживание (парикмахерские, пошив изделий, ремонтные мастерские, фотоуслуги, и т.п.); ритуальные услуги;

K₂ = 0,5 – услуги почтовой связи;

- аптеки;

- платные медицинские услуги (в том числе стоматологические);

- розничная торговля продукцией собственного производства и продукцией

Сахалинских товаропроизводителей.

K₂ = 0,4 – государственные органы всех уровней власти,

- общественные организации, политические партии,

- розничная торговля книжной продукцией, печатными периодическими

изданиями;

K₂=0,3 – субъекты малого и среднего предпринимательства в производственной деятельности (переработка сырья, строительство, изготовление мебели и т.п.);

K₂ = 0,2 – муниципальные предприятия и учреждения;

- управляющие компании, ТСЖ, иные организации, оказывающие услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда;

- специализированные магазины по реализации свежей, свежемороженой рыбы;

- розничная торговля продуктами питания при организации и деятельности социального отдела, реализующего продукты питания отдельным категориям граждан по ценам ниже рыночных;

K₂ = 0,1 – субъекты малого и среднего предпринимательства в инновационных видах производственной деятельности на срок до трех лет с момента заключения договора аренды,

- начинающие деятельность субъекты малого и среднего предпринимательства на срок до трех лет с момента регистрации и внесения в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей (юридических лиц);

- объекты обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский» (отдельные объекты и их комплексы по тепло-, газо-, электро- и водоснабжению, водоотведению),

K₂ = 0,05 - перевозка пассажиров на автобусных маршрутах городского и пригородного сообщений.

K_3 – коэффициент расположения сдаваемого в аренду объекта:

$K_3 = 1,5$ – отдельно стоящее здание;

$K_3 = 1,3$ – надземное, встроено-пристроенная часть здания;

$K_3 = 1,1$ – цокольный этаж, полуподвал;

$K_3 = 1,0$ – подвал;

$K_3 = 0,7$ – нежилые помещения, расположенные в ветхих жилых домах.

3. Расчет оплаты за аренду движимого имущества

3.1 Расчет арендной платы за оборудование и прочее движимое имущество (кроме имущества, предназначенного для обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский» и транспортных средств) производится по формуле:

$$A = C \times K_2 / 12, \text{ где}$$

A – ежемесячный размер арендной платы;

C – сумма начисленной годовой амортизации по переданному в аренду имуществу, но не более остаточной стоимости;

K_2 – коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

12 – число месяцев в году.

3.2 Расчет арендной платы за использование транспортных средств производится по формуле:

$$A = C \times K_2 + C_{\text{тн}} / 12, \text{ где}$$

C – сумма начисленной годовой амортизации по переданному в аренду имуществу, но не более остаточной стоимости;

K_2 – коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

$C_{\text{тн}}$ – сумма ежегодного транспортного налога;

12 – число месяцев в году.

3.3 Расчет арендной платы за имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский», в случае, если арендатор по условиям договора аренды обязуется производить капитальный ремонт арендуемого муниципального имущества за свой счет без возмещения затрат арендодателем, производится по формуле:

$$A = C \times K_2 \times /12, \text{ где}$$

A – ежемесячный размер арендной платы;

C – сумма начисленной годовой амортизации по переданному в аренду имуществу, но не более остаточной стоимости;

K_2 – поправочный коэффициент предназначения;

12 – число месяцев в году.

3.4 Полностью самортизированное движимое имущество, фактический срок службы которого превышает нормативный (установленный по нормам амортизации для данного типа имущества), но находящееся в состоянии пригодном для использования по основному назначению, оценивается в размере 10% первоначальной балансовой стоимости.

3.5 Расчет арендной платы за пользование линейными объектами, расположенными на территории муниципального образования городской округ «Охинский», производится по формуле:

$$A = C \times S_L \times K_2 \times N / 12, \text{ где}$$

A – ежемесячный размер арендной платы;

C - базовая ставка годовой арендной платы за пользование линейным объектом, расположенным на территории муниципального образования городской округ «Охинский», утверждается решением Собрания муниципального образования городской округ «Охинский»;

S_L – площадь, m^2 (протяженность, м) линейного объекта;

K_2 - коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

N – количество объектов

12 - число месяцев в году