

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:

$АП = С_{баз} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times S_{общ}$, где:

АП – ежемесячный размер арендной платы;

$С_{баз}$ – базовая ставка арендной платы;

K_1 – коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования;

K_2 – коэффициент, предназначения объекта недвижимого имущества;

K_3 – 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 городской 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 городской 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 городской 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;

$K_2 = 2$ – 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;

$K_2 = 1,5$ – услуги телекоммуникационной, интернет связи;

$K_2 = 1,4$ – офисы фирм, склады по хранению грузов, товаров;

$K_2 = 1,2$ – розничная торговля промышленными товарами;
 $K_2 = 1,3$ – прочие виды деятельности, не отраженные в перечне;
 $K_2 = 1,1$ – гостиницы;
 $K_2 = 1,0$ – розничная торговля продуктами питания; *вывоз твердых коммунальных отходов*;
 $K_2 = 0,7$ – кулинарии, производство продуктов питания;
 $K_2 = 0,6$ – бытовое обслуживание (парикмахерские, пошив изделий, ремонтные мастерские, фотоуслуги, и т.п.); ритуальные услуги;
 $K_2 = 0,5$ – услуги почтовой связи;
- аптеки;
- платные медицинские услуги (в том числе стоматологические);
- розничная торговля продукцией собственного производства и продукцией

Сахалинских товаропроизводителей.

$K_2 = 0,4$ – государственные органы всех уровней власти,
- общественные организации, политические партии,
- розничная торговля книжной продукцией, печатными периодическими изданиями;

$K_2 = 0,3$ – субъекты малого и среднего предпринимательства в производственной деятельности (переработка сырья, строительство, изготовление мебели и т.п.);

$K_2 = 0,2$ – 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;

$K_2 = 0,1$ – 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);

- *деятельность по транспортировке электрической энергии.*

$K_2 = 0,05$ - перевозка пассажиров на автобусных маршрутах городского и пригородного сообщений.

- объекты розничной торговли, имеющие статус «социальный» и включенные в реестр социальных объектов муниципального образования городской округ «Охинский»

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 многоквартирных домах, срок эксплуатации которых составляет 50 (пятьдесят) и более лет.

$K_3 = 0,1$ – здания, сооружения, нежилые помещения и части зданий, сооружений, помещений, находящиеся в технически неисправном состоянии и требующие капитального ремонта, переданные в аренду на срок от 1 (одного) года до 5 (пяти) лет для

проведения восстановительных работ.

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 первоначальной (балансовой) стоимости, переданного в аренду имущества;

K₂ – 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:

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

C – сумма первоначальной (балансовой) стоимости, переданного в аренду имущества;

T – срок полезного использования, переданного в аренду имущества;

K₂ – коэффициент предназначения, сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

C_{тн} – сумма ежегодного транспортного налога;

12 – число месяцев в году.

3.3. Стоимость арендной платы движимого имущества, фактический срок службы которого истек, находящегося в состоянии пригодном для использования по основному назначению, оценивается в размере 10% первоначальной балансовой стоимости.

4. Расчет платы за аренду имущества, предназначенного для обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский».

4.1. Размер арендной платы за имущественные комплексы коммунальной инфраструктуры, предназначенные для предоставления услуг по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, составляет 1000 (одна тысяча) рублей за весь имущественный комплекс, арендуемый одним юридическим лицом.

4.2. Размер арендной платы за имущественный комплекс электросетевого хозяйства, предназначенный для транспортировки электрической энергии от энергоснабжающей организации до потребителей в границах муниципального образования городской округ «Охинский», составляет 10000 (десять тысяч) рублей за весь имущественный комплекс, арендуемый одним юридическим лицом.

5. Расчет платы за пользование линейными объектами, расположенными на территории муниципального образования городской округ «Охинский».

5.1. Расчет арендной платы за пользование линейными объектами,

расположенными на территории муниципального образования городской округ «Охинский», производится по формуле:

$A = C \times SL \times K_2 \times N / 12$, 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»;

SL – площадь, м² (протяженность, м) линейного объекта;

K₂ - коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

N – количество объектов

12 - число месяцев в году.