

Методика расчета арендной платы

1. Расчет стоимости арендной платы одного квадратного метра нежилых помещений в месяц производится по формуле:

$$A = Ц \times K_{\text{оц}} \times K_{\text{кат}} \times K_{\text{п}}, \text{ где:}$$

A - стоимость арендной платы одного квадратного метра общей площади нежилых помещений в месяц (руб.);

Ц - базовая ставка стоимости (руб.) одного квадратного метра общей площади нежилых помещений в месяц (приложение 1 к методике расчета арендной платы);

В период с 01.01.2013 по 31.12.2013 для целевого использования арендуемого имущества, указанного в приложении 5, применяются базовые ставки стоимости (руб.) одного квадратного метра общей площади нежилых помещений в месяц в соответствии с данным приложением.

$K_{\text{оц}}$ - коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого недвижимого муниципального имущества (приложение 2 к методике расчета арендной платы);

$K_{\text{кат}}$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора (приложение 3 к методике расчета арендной платы);

$K_{\text{п}}$ - коэффициент, учитывающий тип помещения (приложение 4 к методике расчета арендной платы).

При отсутствии адреса, по которому расположены арендуемые помещения, в перечнях районов, улиц, проездов и проспектов, разделенных на зоны, для расчета арендной платы используется базовая ставка, установленная для зоны, включающей ближайшие расположенные районы, улицы, проезды и проспекты.

При передаче в аренду (кроме передачи в почасовое пользование) помещений, при эксплуатации которых арендатор пользуется, совместно с другими пользователями, прилегающими к ним местами общего пользования (коридоры, санузлы и т.д.), при расчете арендной платы дополнительно учитывается площадь мест общего пользования, рассчитанная пропорционально основной площади арендуемых помещений.

2. В зависимости от количества заключенных арендатором договоров субаренды арендная плата, установленная по договору аренды, изменяется в следующем порядке:

2.1. При заключении арендатором до двух договоров субаренды (включительно) размер арендной оплаты повышается на 6 % и подлежит перечислению арендатором в сроки, предусмотренные договором аренды.

Датой перерасчета арендной платы считается дата заключения договора субаренды.

2.2. При заключении арендатором от 3 до 5 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 10 %. Датой перерасчета считается дата заключения третьего договора субаренды, при условии оплаты по первым двум договорам субаренды в соответствии с пунктом 2.1.

2.3. При заключении арендатором от 6 до 10 договоров субаренды (включительно) размер арендной платы повышается на 15 %. Датой перерасчета считается дата заключения шестого договора субаренды, при условии оплаты по первым пяти договорам субаренды в соответствии с пунктами 2.1, 2.2.

2.4. При заключении арендатором свыше 10 договоров субаренды размер арендной платы повышается на 30 %. Датой перерасчета считается дата заключения одиннадцатого договора субаренды, при условии оплаты по первым 10 договорам субаренды в соответствии с пунктами 2.1, 2.2, 2.3.

3. При изменении арендной платы в соответствии с пунктом 2 из общего количества договоров субаренды исключаются договоры субаренды под оказание бытовых услуг населению и для размещения банкоматов, электронных кассиров, автоматических сейфов и иных программно-технических комплексов для работы с денежной наличностью.

4. Запрещается сдача арендуемых помещений в субаренду для организации игорного бизнеса и проведения лотерей.

5. При расчете арендной платы за пользование муниципальными остановочными павильонами с киоском-пристроём учитывается площадь киоска-пристроёя; одновременно, все обязанности арендаторов по договорам аренды распространяются на общую площадь муниципального остановочного павильона.

6. При проведении арендатором, за счет собственных средств, реконструкции арендуемого муниципального имущества производится освобождение от уплаты арендной платы, рассчитанной по действующему договору аренды, на нормативный период времени для выполнения работ по реконструкции, утвержденный специализированной и имеющей лицензию организацией, но не более четырех месяцев. Согласование освобождения арендатора от уплаты арендной платы оформляется муниципальным правовым актом Администрации города до проведения такой реконструкции.

7. При применении почасовой оплаты за аренду помещений, годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящей методикой и делится на норму рабочего времени в году. Под нормой рабочего времени признается количество рабочих часов в соответствии с графиком работы балансодержателя помещений.

8. Расчет размера годовой арендной платы оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40 000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев производится по формуле:

$$A = (C_1 \times H_a) / 100 + (C_2 \times K_a) / 100 \times K_{\text{кат}}, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

C_1 - балансовая стоимость (руб.);

C_2 - остаточная стоимость (руб.);

H_a - норма амортизационных отчислений;

K_a - арендный процент;

$K_{\text{кат}}$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора, в соответствии с приложением 3 к методике расчета арендной платы.

Расчет арендной платы за оборудование, используемое для деятельности столовых при предприятиях и учреждениях, производится по формуле:

$$A = (C_1 \times H_a) / 100 + (C_2 \times K_a) / 100 \times K_{\text{кат}} \times K_{\text{от}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{от}}$ - коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого имущества, в соответствии с п. 7 приложения 2 к методике расчета арендной платы.

Вид оборудования	Арендный процент
1. Торговое	20
2. Телекоммутационное	25
3. Станки, механизмы	10
4. Пищевое, общественного питания	15
5. Транспорт	20
6. Оборудование телевизионного вещания	5
7. Оборудование для перевозки пассажиров и грузов	5
8. Прочее	10

9. Расчет размера годовой арендной платы за использование оборудования, транспортных средств, прочего имущества первоначальной стоимостью более 40 000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений производится по формуле:

$$A = C_1 \times K_a \times 0,5 / 100 \times K_{\text{кат}}, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

C_1 - балансовая стоимость (руб.);

K_a - арендный процент;

$K_{кат}$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора, в соответствии с приложением 3 к методике расчета арендной платы.

Для оборудования, используемого для деятельности столовых при предприятиях и учреждениях, с истекшими сроками амортизационных отчислений расчет производится по формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a \times 0,5/100 \times K_{кат} \times K_{оц}, \text{ где:}$$

$K_{оц}$ - коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого имущества, в соответствии с п. 7 приложения 2 к методике расчета арендной платы.

10. При расчете размера годовой арендной платы за оборудование, транспортные средства и прочее имущество первоначальной стоимостью менее 40 000,00 рублей и сроком полезного действия более 12 месяцев применяется следующий порядок:

10.1. В первые три года эксплуатации расчет размера годовой арендной платы производится по формуле:

$$A = Ц_1/3 + Ц_1 \times K_a/100 \times K_{кат}, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость (руб.);

K_a - арендный процент;

$K_{кат}$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора, в соответствии с приложением 3 к методике расчета арендной платы.

Расчет арендной платы за оборудование, используемое для деятельности столовых при предприятиях и учреждениях, производится по формуле:

$$A = Ц_1/3 + Ц_1 \times K_a/100 \times K_{кат} \times K_{оц}, \text{ где:}$$

$K_{оц}$ - коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого имущества, в соответствии с п. 7 приложения 2 к методике расчета арендной платы.

10.2. В четвертый и последующие годы эксплуатации расчет размера годовой арендной платы производится по формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a/100 \times K_{кат}, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость (руб.);

K_a - арендный процент;

$K_{кат}$ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора, в соответствии с приложением 3 к методике расчета арендной платы.

Расчет арендной платы за оборудование, используемое для деятельности столовых при предприятиях и учреждениях, производится по формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100 \times K_{кат} \times K_{оц}, \text{ где:}$$

$K_{оц}$ - коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики используемого имущества, в соответствии с п. 7 приложения 2 к методике расчета арендной платы.

11. Расчет размера годовой арендной платы за пользование:

- недвижимыми объектами, сооружениями, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства города, для организаций, обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- производственными помещениями для ремонта и обслуживания общественного городского транспорта;

- транспортными средствами в целях перевозки детей и для осуществления городских пассажирских перевозок на автобусных маршрутах, производится по следующим формулам:

11.1. При первоначальной стоимости имущества более 40 000,00 руб. и сроком полезного действия более 12 месяцев:

$$A = Ц_1 \times H_a / 100, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость (руб.);

H_a - норма амортизационных отчислений в год.

11.2. При первоначальной стоимости имущества более 40 000,00 руб. и сроком полезного действия более 12 месяцев с истекшими сроками амортизационных отчислений или в случае использования установленной мощности имущества на 50 процентов и менее (по согласованию с департаментом городского хозяйства):

$$A = Ц_1 \times H_a \times 0,5 / 100, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость (руб.);

H_a - норма амортизационных отчислений в год.

12. При стоимости имущества менее 40 000,00 руб. и сроком полезного действия более 12 месяцев:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость (руб.);

K_a - арендный процент.

13. Расчет размера годовой арендной платы за пользование недвижимыми объектами, оборудованием и прочим имуществом, входящим в состав банно-прачечных комбинатов, производится по следующей формуле:

$$A = Ц_1 \times K_a / 100 \times K_{оп}, \text{ где:}$$

A - годовая арендная плата (руб.);

$Ц_1$ - балансовая стоимость недвижимых объектов, оборудования и прочего имущества (руб.);

K_a - арендный процент;

$K_{оп}$ - коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму арендатора, в соответствии с приложением 3 к методике расчета арендной платы.

Приложение 1
к методике расчета
арендной платы

Базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц

Цель использования арендуемого недвижимого имущества	Базовые ставки за 1 кв. метр в месяц (руб.) по зонам			
	I	II	III	IV
Бытовое обслуживание	652	372	283	203
Аптеки, оптики:	807	646	481	323
Производство лекарственных и оптических форм	807	646	481	323
Отпуск лекарственных средств по льготным рецептам гражданам, имеющим право на получение набора социальных услуг	404	323	240	162
Образование	719	563	439	174
Торговля (включая торговлю по типу выставочных залов):				
Торговля продовольственными товарами	950	837	678	407
Торговля промышленными товарами	1140	946	753	557
Торговля книгами, периодическими изданиями	612	269	184	126
Оптовая торговля	673	505	380	284
Торговля детским питанием	566	509	433	336
Торговля товарами смешанного ассортимента	1071	768	537	380
Склады:				
Холодный склад	264	239	203	143
Теплый склад	269	252	228	187
Гаражи:				
Теплый гараж	370	339	311	285
Холодный гараж	251	224	187	123
Банковская, страховая деятельность	1585	1268	888	755
Здравоохранение	928	743	559	371
Ветеринарная клиника	557	445	336	223
Общественное питание:				
Ресторан, кафе, бар	618	366	257	217

Столовые при предприятиях и учреждениях	341	299	172	134
Офис	744	472	385	178
Производственные помещения	454	336	217	99
Рынки	3151	2521	1891	1655
Почта	323	323	323	323
Размещение оборудования и абонентских отделов телекоммуникационной связи	569	569	569	569
Культура, детско-подростковый досуг и спорт	136	136	136	136
Досуг (не указанный в п. 16)	365	280	240	220
Спорт (не указанный в п. 16)	292	252	219	203
Охранная деятельность	857	686	433	389
Салон цветов, подарочный салон	737	469	299	191
Размещение аппарата управления некоммерческой организации	270	270	270	270
Экспертная деятельность, проектно-изыскательные, измерительные работы, научно-практические разработки, производство интеллектуального продукта	643	643	643	643
Персональные творческие мастерские, без осуществления предпринимательской деятельности	96	82	67	53
Размещение организаций: -обслуживающих жилой фонд; - осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги от граждан; - осуществляющих озеленение и благоустройство города	155	155	155	155
Рекламная и дизайнерская деятельность	781	625	387	302
Помещения, используемые для обслуживания и перевозки пассажиров	256	256	256	256
Гостиница	1137	910	729	583
Прочие (не указанные выше)	989	841	714	609

Зона I	Зона II	Зона III	Зона IV
включает в себя следующие улицы, районы, проезды и проспекты			
30 лет Победы (д. 1-30)	30 лет Победы (д. 30-62)	18 зона Главснаб	Автомобилистов
50 лет ВЛКСМ	60 лет Октября	30 лет Победы (д. 62-86)	Андреевский заезд
Бульвар Писателей	Артема	Аэрофлотская	Аэропорт
Бажова	Восход	Быстринская	Буровая
Бахилова		Взлетный	ГРЭС
Гагарина	Геологическая	Гидростроитель	Заячий остров
Генерала Иванова	Геологов	Грибоедова	И. Глухова
Декабристов	Губкина	Домостроителей	Индустриальная
Дзержинского	И. Каролинского	Звездный	Инженерная
Дружбы	И. Кайдалова	И. Киртбая	Лесная
Кукуевицкого	Комсомольский	Крылова	Локомотивный
Ленина	Мелик-Карамова	Медвежий угол	п. Белый Яр
Ленинградская	Мира (д.47 – 56)	Мечникова	Промзона
Лермонтова	Нефтяников	Московская	Промузел
Магистральная	Первопроходцев	Мунарева	Промышленная
Майская	Пролетарский	Нагорная	СМП
Маяковского	Рабочая	Нефтеюганское шоссе	Снежный
Мира (д. 1-47)	УБР	Нижневартовское шоссе	Солнечный
Набережный	Федорова	п. Кедровый	Сосновая
Островского	Ф. Показаньева	Привокзальная	Таежный
Просвещения	Энтузиастов	Производственная	Технологическая
Профсоюзов	Югорская	Рыбников	Энергостроителей
Пушкина	Юности	Сергея Безверхова	Юность
Республики		Сургутская	
Северная		Терешковой	
Сибирская		Толстого	
Свободы		Ф. Салманова	
Студенческая		Черный – мыс	
Университетская		Щепеткина	
Чехова			
Энгельса			
Энергетиков			

Приложение 2
к методике расчета
арендной платы

Коэффициент, учитывающий отраслевые и целевые характеристики,
используемого недвижимого муниципального имущества ($K_{от}$)

Отраслевая и целевая характеристики	$K_{от}$
1. Бытовое обслуживание:	
1.1. Бытовое обслуживание льготных категорий граждан (по рекомендации департамента по экономической политике)	0,2
1.2. Прочее бытовое обслуживание	0,7
2. Аптеки, оптики	0,7
3. Производство лекарственных и оптических форм	0,4
4. Образование:	
4.1. Образовательная деятельность, подлежащая лицензированию уполномоченным органом исполнительной власти	0,6
4.2. Образовательная деятельность, не подлежащая лицензированию	0,7
5. Торговая деятельность:	
5.1. Фирменные магазины предприятий местной промышленности	0,4
5.2. Торговое обслуживание льготных категорий граждан (по рекомендации департамента по экономической политике)	0,3
5.3. Торговля книгами, периодическими изданиями	0,4
6. Медицинская деятельность, подлежащая лицензированию	0,5
7. Общественное питание	0,5
8. Рынки	0,45
9. Осуществление организациями, обслуживающими жилой фонд и осуществляющим в арендуемых ими помещениях только расчетно-кассовых операций по оплате жилищно-коммунальных услуг	0,1
10. Осуществление организациями, обслуживающими жилой фонд, в арендуемых ими помещениях только первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства, и(или) расчетно-кассовых операций по оплате жилищно-коммунальных услуг	0,3
11. Осуществление организациями, обслуживающими жилой фонд, в арендуемых ими помещениях дополнительно первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства	0,9

11. Прочие виды деятельности, не указанные выше	1,0
---	-----

Приложение 3
к методике расчета
арендной платы

Коэффициент, учитывающий категорию арендатора ($K_{кат}$)

Категория	$K_{кат}$
1. Некоммерческие организации, не осуществляющие предпринимательскую деятельность в арендуемом помещении	0,4
2. Организации, образующие инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства	0,4
3. Организации любой организационно-правовой формы, в которых численность ветеранов Великой Отечественной войны, других боевых действий и инвалидов составляет не менее 50 % от общей численности работников организации	0,5
4. Субъекты малого и среднего предпринимательства	0,9
5. Прочие (не указанные выше)	1,0

Приложение 4
к методике расчета
арендной платы

Коэффициент, учитывающий тип помещения (K_n)

Тип помещения	K_n
1. Цокольный этаж с оконными проемами, полуподвальное помещение без оконных проемов	0,8
2. Помещение без оконных проемов, кроме гаражей и складов (коэффициент применяется к помещениям без оконных проемов, не относящихся к подвальным, лишь в том случае, если договор аренды заключен только на данное помещение)	0,7
3. Подвальное помещение	0,6
4. Здания каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	0,8
5. Здания деревянные	0,3
6. Подвальное помещение в деревянном здании	0,1
7. Здания теплиц:	
- использование по назначению;	0,3
- прочее использование	0,5
8. Прочие (не указанные выше)	1,0

Приложение 5
к методике расчета
арендной платы

Базовые ставки арендной платы за один квадратный метр в месяц

Цель использования арендуемого недвижимого имущества	Базовые ставки за 1 кв. метр в месяц (руб.) по зонам			
	I	II	III	IV
Аптеки, оптики:	730	584	313	200
Производство лекарственных и оптических форм	730	584	313	200
Отпуск лекарственных средств по льготным рецептам гражданам, имеющим право на получение набора социальных услуг	364	291	155	100
Торговля (включая торговлю по типу выставочных залов):				
Торговля продовольственными товарами	879	678	330	252
Торговля промышленными товарами	1100	927	738	345
Торговля товарами смешанного ассортимента	922	533	504	236
Холодный склад	239	173	143	89
Гаражи:				
Теплый гараж	363	319	213	76
Холодный гараж	189	174	161	177
Здравоохранение	864	642	380	230
Ветеринарная клиника	513	382	248	138
Почта	313	313	313	313
Досуг	302	195	182	136
Спорт	255	192	177	126
Экспертная деятельность, проектно- изыскательные, измерительные работы, научно-практические разработки, производство интеллектуального продукта	522	522	522	522
Персональные творческие мастерские, без осуществления предпринимательской деятельности	63	52	43	33