

Приложение № 2



к решению Совета городского поселения город Янаул муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан от 15 июня 2022 года № 127/27

Методика
определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского поселения город Янаул муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика регламентирует порядок определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом городского поселения город Янаул муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан, переданным в аренду (субаренду) юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица в соответствии с законодательством и Порядком оформления прав пользования муниципальным имуществом городского поселения город Янаул муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан.

1.2. Размер годовой арендной платы в каждом конкретном случае оформляется в виде расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды (субаренды).

1.3. Для целей расчета стоимости арендной платы количество дней в году принимается равным 365.

1.4. Льготы, предоставленные законодательством физическим, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям без образования юридического лица, учитываются при определении размера годовой арендной платы.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда.

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Сс} \times \text{S} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{K6} \times \text{K7} \times \text{K8} \times (1 + \text{Кндс}) \times \text{Кн}$$

где, Апл - арендная плата; Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области, с учетом изменения рыночной конъюнктуры и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, либо размер стоимости одного квадратного метра,

определенный независимым оценщиком в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

S - общая площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

K_1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда;

K_2 - коэффициент разрешенного использования:

а) $K_2 = 3,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

- ломбарды;
- игорные заведения;

б) $K_2 = 2,0$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда под:

- биржи;
- пункты обмена валюты;
- размещение кредитных организаций (филиалов, представительств, дополнительных офисов, банкоматов), подразделений инкассации;
- негосударственные пенсионные фонды;
- осуществление посреднической деятельности;
- рестораны;
- бары;
- коммерческие дискотеки, ночные клубы;
- гостиницы;
- выставки;

в) $K_2 = 1,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

для осуществления функций по управлению государственными унитарными предприятиями Республики Башкортостан и муниципальными унитарными предприятиями городского поселения город Янаул муниципального района Янаульский район Республики Башкортостан;

организациями, осуществляющими операции с ценными бумагами и валютой;

- инвестиционными и аудиторскими организациями;
- рекламными агентствами;

для осуществления административной деятельности по управлению коммерческими организациями;

г) $K_2 = 1,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда: для хранения товарно-материальных ценностей (под склады, за исключением складских помещений, входящих в единый имущественный комплекс предприятий торговли);

фирмами, занимающимися маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам;

сыскными и охранными бюро;
терминалами по хранению и растормаживанию грузов;
информационными агентствами;
экскурсионными и туристическими бюро;
организациями, осуществляющими операции с недвижимостью;
для игровых автоматов без денежного выигрыша;
интернет-кафе и компьютерными клубами;
бильярдными клубами;
для осуществления торговой, производственной деятельности;
фитнес-клубами;

д) $K2 = 0,7$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

- для размещения терминалов по приему платежей;
- для обслуживания и ремонта транспортных средств;
- для ремонта и обслуживания оргтехники;
- кредитными организациями (филиалами, представительствами, дополнительными офисами, банкоматами), подразделениями инкассации, расположенными в сельской местности;
- под стоматологию, лечебную косметологию;
- страховыми компаниями;
- ликвидационными комиссиями коммерческих банков;
- для прочих видов деятельности, не вошедших в настоящий перечень;

е) $K2 = 0,5$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

- территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;
- некоммерческими организациями;
- адвокатами и конторами адвокатов;
- частнопрактикующими нотариусами;
- юридическими консультациями;
- негосударственными образовательными организациями, имеющими лицензию на право ведения образовательной деятельности;
- информационно-вычислительными центрами;
- для ведения научно-исследовательских и проектных работ;
- для производства продуктов питания (при наличии разрешения органов госсанэпиднадзора);
- фермерскими хозяйствами;
- для ведения работ по строительству, ремонту и обслуживанию жилого и нежилого фонда;
- для оказания услуг телеграфной связи, сотовой системы радиотелефонной связи (размещение оборудования);
- для организации общественного питания (столовые, кафе, закусочные);
- для размещения солярия, сауны, бани;
- предприятиями инвалидов;
- для фармацевтической (аптечно-лекарственной) деятельности;

ж) $K_2 = 0,3$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

специализированными комиссионными магазинами;
магазинами по реализации овощей и фруктов, сельскохозяйственными товаропроизводителями, основными видами деятельности которых являются производство и продажа своей продукции;

предприятиями почтовой связи;

для реализации периодической печатной продукции;

под гаражи;

для оказания фотоуслуг;

з) $K_2 = 0,2$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

спортивными и культурно-просветительскими организациями;

религиозными организациями;

художественными салонами;

организациями средств массовой информации и книгоиздания;

магазинами оптики;

для оказания медицинских лечебных услуг;

для бытового обслуживания населения (ремонт обуви, швейных и трикотажных изделий, радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий, ремонт мебели, прачечные, химчистки, услуги проката, ритуальные услуги);

для производства товаров и услуг для инвалидов;

книжными магазинами муниципальных предприятий;

и) $K_2 = 0,07$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

некоммерческими организациями, осуществляющими патриотическое воспитание граждан, оказывающими содействие органам государственной власти в реализации молодежной политики;

общественными объединениями пожарной охраны, созданными по инициативе физических и юридических лиц для участия в профилактике и тушении пожаров и проведении аварийно-спасательных работ;

объединениями муниципальных образований Республики Башкортостан, созданными в форме ассоциаций;

к) $K_2 = 0,05$ при использовании сложной вещи культурного и спортивного назначения;

л) $K_2 = 0,01$ при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

школами, детскими домами, домами ребенка (грудника), детскими санаториями, детскими садами и яслями;

организациями (в том числе негосударственными, общественными, благотворительными), проводящими бесплатную социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства;

домами для престарелых, инвалидов и социально незащищенных слоев

населения;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, партий, профсоюзов, благотворительных фондов;

государственными и муниципальными архивами, библиотеками, музеями;

творческими союзами Республики Башкортостан;

органами службы занятости;

фондами государственного обязательного медицинского страхования; медицинскими организациями, осуществляющими медицинское обслуживание и находящимися на бюджетном и бюджетно-страховом финансировании (больницы, поликлиники, диспансеры, госпитали, станции скорой помощи, станции переливания крови и т.д.); состоящими в перечне медицинских организаций, участвующих в реализации программы государственных гарантий бесплатного оказания гражданам Российской Федерации медицинской помощи в Республике Башкортостан;

правоохранительными органами (органами внутренних дел, судами, прокуратурой), военными комиссариатами и сборными пунктами, организациями гражданской обороны;

государственными и муниципальными учреждениями;

учреждениями академий наук;

организациями, осуществляющими капитальный ремонт и реконструкцию зданий и сооружений, которые отнесены к памятникам архитектуры, истории и культуры (на период проведения этих работ в соответствии с утвержденными проектами);

крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, осуществляющими капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (на срок проведения ремонта или реконструкции в соответствии с нормативными сроками производства работ согласно утвержденной проектно-сметной документации, но не превышающий срока действия договора аренды);

торгово-промышленной палатой для осуществления уставной деятельности;

организациями питания, обслуживающими дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, профессиональные образовательные организации, образовательные организации высшего образования (на площадь помещения, используемого в целях оказания данных видов услуг);

организациями общественного питания, с которыми в соответствии с законодательством Российской Федерации заключены гражданско-правовые договоры на организацию питания в учреждениях здравоохранения (на площадь помещения, используемого в целях оказания данного вида услуг);

резидентами территорий опережающего социально-экономического развития, включенными в реестр резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, создаваемых на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;

организациями, осуществляющими обслуживание социально незащищенных слоев населения;

организациями, осуществляющими розничную торговлю хлебобулочными изделиями (на площадь помещения, используемого в целях реализации данных видов товаров);

субъектами малого и среднего предпринимательства в части аренды неиспользуемого государственного имущества, входящего в перечень свободных площадей и незагруженных мощностей предприятий и организаций государственного и муниципального сектора, предлагаемых для передачи в аренду (лизинг) субъектам малого предпринимательства на момент обращения, в течение первых двух лет (за исключением объектов, закрепленных на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями).

К3 - коэффициент расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда в здании (строении):

К3 = 1,0 при расположении в надземной части здания (строения);

К3 = 0,8 при расположении в чердачном помещении (мансарде);

К3 = 0,7 при расположении в цокольном помещении;

К3 = 0,5 при расположении в подвальном помещении;

К4 - коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта муниципального нежилого фонда (устанавливается равным 1,2);

К5 - коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта:

К5 = 0,04 - производственное или складское, не отапливаемое;

К5 = 0,06 - производственное или складское, отапливаемое;

К5 = 0,08 - прочие типы зданий (строений);

К5 = 0,09 - административное;

К6 - коэффициент качества строительного материала:

К6 = 1,5 - кирпичное здание (строение);

К6 = 1,0 - железобетонное здание (строение);

К6 = 0,8 – прочее;

К7 - коэффициент инфляции (устанавливается равным 1,0);

К8 - коэффициент износа:

$$К8 = (100\% - \% \text{ износа}) / 100\%;$$

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (устанавливается равным 18%, или Кндс = 0,18);

Кн - нормирующий коэффициент.

3. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом)

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом и предприятием (имущественным комплексом) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Апл} = К1 \times (\text{Ам} + \text{НА} + \text{НС} + \text{ДФВ} \times (\text{ОА} - \text{НДС})) \times (1 + \text{Ср}) \times (1 + \text{Кндс}) \times \text{Кн}$$
, где Апл - арендная плата;

К1 - коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилого фонда <*>.

В случаях, когда коэффициент К1 < 1, при расчете арендной платы принимается К1 = 1;

Ам - годовая сумма амортизационных отчислений;

НА - нематериальные активы;

НС - незавершенное строительство;

ДФВ - долгосрочные финансовые вложения;

ОА - оборотные активы;

НДС - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;
Ср - ставка рефинансирования, устанавливаемая Центральным банком Российской Федерации в текущий период времени;

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

Кн - нормирующий коэффициент.

4. Расчет арендной платы за пользование энергетическими объектами, инженерными коммуникациями и сооружениями, находящимися в муниципальной собственности

4.1. При передаче в аренду электрических и магистральных тепловых сетей, объектов связи, газоснабжения и других инженерных коммуникаций, и сооружений специализированным организациям размер годовой арендной

платы рассчитывается по следующей формуле:

$Апл = А_m \times П \times (1 + Кндс) \times Кн$, где

Апл - арендная плата;

А_м - годовая сумма амортизационных отчислений;

П - процент отчисления (устанавливается равным 1%, или $П = 0,01$);

Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

Кн - нормирующий коэффициент.

5. Расчет почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок

5.1. Размер почасовой арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда для проведения выставок, концертов, ярмарок, презентаций и других единовременных мероприятий рассчитывается по следующей формуле:

$Апл = Сс / (365 \times 24) \times S \times КЧ \times Ккп \times (1 + Кндс) \times Кн$, где:

Апл - арендная плата;

Сс - размер стоимости нового строительства (одного квадратного метра общей площади), рассчитываемый организацией, специализирующейся на осуществлении ценообразования в строительной области с учетом изменения рыночной конъюнктуры, и утверждаемый Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;

365 - количество дней в году;

24 - количество часов в сутках;

S - общая площадь арендуемого объекта государственного нежилого фонда;

КЧ - количество часов аренды;

Ккп - коэффициент категории пользователя:

а) Ккп = 0,01 при использовании объектов государственного нежилого фонда:

государственными и муниципальными учреждениями;

обществами и организациями инвалидов, ветеранов, общественных движений, партий, союзов, объединений, профсоюзов, благотворительных фондов;

б) Ккп = 0,5 при использовании объектов муниципального нежилого фонда:

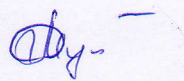
территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;

некоммерческими организациями (благотворительными фондами, общественными организациями, их объединениями и т.п.);

в) Ккп = 1,0 при использовании объектов муниципального нежилого фонда прочими видами категорий пользователей, не вошедшими в настоящий перечень; Кндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

Кн - нормирующий коэффициент.

Председатель Совета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'С.Р. Мухаметшина', written in a cursive style.

С.Р.Мухаметшина