



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
СУХОБУЗИМСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
РЕШЕНИЕ

« 14 » 02 __ 2002 г. с. Сухобузимское

№ 10-2-74

Об утверждении методики определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности

На основании п.8 ст.39 Устава Сухобузимского района, учитывая постановление администрации Красноярского края № 177-п от 15.03.2000 г., № 526-п от 14.07.2000 г.,

РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Утвердить методику определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности (далее методика) (приложение №1)

Утвержденная методика применяется при заключении новых договоров аренды зданий, сооружений и нежилых помещений муниципальной собственности Сухобузимского района.

2. Установить с 1 января 2002 г. следующие минимальные ставки годовой арендной платы за один квадратный метр общей нежилой площади:
для с. Сухобузимского 100 рублей.

Для зон территорий района:

Б- 80 рублей; В- 40 рублей.

Базовая величина стоимости строительства одного квадратного метра общей нежилой площади, используемая при расчете арендной платы на 2002 год установлена в размере 7737 рубля без учета НДС.

3. Утвердить перечень организаций, учреждений, для которых может устанавливаться минимальная ставка годовой арендной платы за один квадратный метр (приложение №2).

4. Предприятиям, у которых доля в уставном капитале муниципальной собственности составляет менее 25%; органами местного самоуправления, отделами, учреждениями, управления, содержащимися за счет средств районного бюджета, в исключительных случаях другими пользователями, заключается договор безвозмездного пользования помещением.

5. При размещении указанных органов и организаций на безвозмездной основе размер выделенной площади под административные цели исчисляется исходя из нормы 9 м² общей площади на одного работника аппарата управления. На

площадь, превышающую норматив, устанавливается арендная плата, рассчитанная по методике, утвержденной настоящим решением.

6. Балансодержателям муниципальной собственности, которым распоряжением администрации Сухобузимского района предоставлено право сдавать в аренду муниципальное имущество самостоятельно, производить расчет платежей по договорам аренды в установленном порядке и предоставлять их на согласование в комитет по управлению муниципальным имуществом (далее Комитет).

При этом договор аренды должен соответствовать обязательным условиям, содержащимися в утвержденном Комитетом образце договора, а сам договор подлежит обязательному учету в Комитете.

7. Определить в Сухобузимском районе три зоны района с установлениями территориальных коэффициентов (приложение №3).

8. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя комитета по управлению муниципальным имуществом Л.А.Благодатскую.

Глава района

А.П.Сибин

**Методика определения арендной платы
за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями
муниципальной собственности**

Форма расчета арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и
нежилыми помещениями

1. За основу расчета арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности принята базовая стоимость строительства одного квадратного метра нежилого помещения. Ее величина ежегодно утверждается администрацией края, на основании данных регионального центра по ценообразованию в строительстве проектного института «Красноярскгражданпроект».
2. Размер годовой арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями муниципальной собственности определяется на основе технических характеристик, указанных в техническом паспорте филиала государственного предприятия технической инвентаризации и выявленных при осмотре (при отсутствии технического паспорта – на основе экспликации и данных, представленных балансодержателем). Размер годовой арендной платы за 1 м² коммерческих и некоммерческих организаций не может быть ниже минимальной ставки годовой арендной платы за 1 м², которая утверждается районным Советом. Если рассчитанная по форме величина годовой арендной платы за 1 м² меньше минимальной, то в качестве величины годовой арендной платы за 1 м² принимается минимальная величина годовой арендной платы.

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по следующей формуле:

$$A_{пл} = (С_{еб} \times S \times K_m \times K_t \times K_{тз} \times K_k \times K_d) : 10, \text{ где}$$

С_{еб} – базовая величина стоимости строительства 1 м², используемая для определения арендной платы за пользование зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями, которая ежегодно утверждается администрацией края;

S – общая арендуемая площадь, м²;

К_М – коэффициент строительного материала:

Для кирпичного строения-	К _М – 1,1
Для железобетонного и прочих	К _М – 1,0
Для деревянно-кирпичного	К _М – 0,9
Для деревянного	К _М – 0,6

К_т – коэффициент типа строения:

а) производственное или складское помещение:

отапливаемое	К _т – 0,8
неотапливаемое	К _т – 0,5

б) административные и прочие помещения К_т – 1;

К_{ТЗ} – коэффициент, учитывающий территориальное расположение строения по зонам с точки зрения насыщенности людскими потоками, транспортной доступностью (приложение 2) изменяется

Зона А
Зона Б
Зона В

Ктз – от 0,4 до 1;
Ктз – 0,35
Ктз – 0,3
Ктз – 0,2

Кк – коэффициент качества нежилого помещения

$$\mathbf{Kk} = \mathbf{Kk1} + \mathbf{Kk2} + \mathbf{Kk3}$$

(может изменяться в пределах от 0,6 до 1,5)

Кк1 – коэффициент, учитывающий расположение помещения:

Отдельно стоящее здание	Кк1 – 1,2
Наземная встроено - пристроенная часть	Кк1 – 1,0
Чердачное помещение (мансарда)	Кк – 0,9
Полуподвальное помещение	Кк – 0,8
Подвальное помещение	Кк – 0,6

Кк2 коэффициент, учитывающий степень технического обустройства помещения изменяется Кк2 – от 0 до 2:

При наличии электричества, водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления Кк – 0,2

При наличии электричества, водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления Кк – 0,15

При наличии электричества, центрального отопления Кк2 – 0,1

При наличии электричества, водопровода, канализации Кк2 – 0,06

При наличии электричества Кк2 – 0,03

При отсутствии технического обустройства Кк – 0;

Кк3 коэффициент, учитывающий состояние интерьера помещения, может изменяться Кк3 – от 0,01 до 0,1;

Кд – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора при использовании арендуемого помещения (назначение использования помещения должно быть указано в договоре аренды): банки, пункты обмена валют, игорный бизнес, казино, ночные клубы, рестораны Кд – 2,0

Фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами и валютой, лизинговые и страховые компании, инвестиционные и аудиторские фирмы, рекламные агентства, нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации, центры и бюро, осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов, гостиницы, мотели, кемпинги Кд – 1,5

Фирмы, занимающиеся маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности и финансам, сыскные и охранные бюро, бани и сауны, парикмахерские и косметические кабинеты типа «люкс», закусочные типа «Макдональдс», пиццерии, супермаркеты Кд – 1,2

Склады, базы, терминалы по хранению и растаможиванию грузов, информационные агентства, киностудии, видео- и аудиостудии; радиотелевизионные центры. Узлы радиовещания и радиосвязи, организации, предоставляющие услуги связи (телевизионные станции, почта, телеграф,

телефон); предприятия розничной и оптовой торговли, залы игровых автоматов; автошколы, кафе, фитобары, бары, гаражи Кд – 1,0

Учебные заведения
местных товаропроизводителей Кд – 0,75

транспортные организации, цирки, театры, организации здравоохранения, фирмы по организации санитарной очистки и озеленения города; предприятия общественного питания, обслуживающие школьников, студентов, учащихся училищ; предприятия услуги бытового обслуживания населения – парикмахерские, ремонт, пошив одежды и обуви, ремонт бытовой техники (включая ритуальные услуги), магазины типа «Ветеран»; предприятия с использованием труда инвалидов (при условии, что от общего числа работников предприятия указанная категория составляет не менее половины) Кд – 0,5

прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень Кд – 1,0

Примечание:

При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается для каждого вида деятельности.

Полученное произведение делится на числовой коэффициент 10, установленный Мингосимуществом России.

Для зданий, являющихся памятниками истории и культуры, могут устанавливаться специальные коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы.

3. При проведении конкурса или аукциона (торгов) по продаже арендного здания, сооружения или нежилого помещения муниципальной собственности начальная цена предмета торгов (стартовая цена) не может быть меньше удвоенного размера годовой арендной платы, рассчитанной без учета льгот, предоставляемых арендаторам при заключении договора аренды на данное здание, сооружение или нежилое помещение.

4. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание предмета аренды, амортизационные отчисления, налоги на имущество, плату за пользование земельным участком, размер которых определяется договором аренды либо договором на хозяйственное обслуживание между арендатором и балансодержателем в расчете на 1 м² арендуемой площади.

5. Арендатор имеет право сдавать в субаренду не более 20% арендуемой площади на срок, не превышающий срок основного договора аренды. В случаях субаренды ответственным перед арендодателем по договору остается основной арендатор.

6. При заключении договора субаренды размер платы устанавливается с учетом вида деятельности субарендатора, но не ниже платы, установленной для основного арендатора.

Заявка на согласование сдачи части здания, сооружения или нежилого помещения в аренду, подписанная арендатором и субарендатором, с указанием вида деятельности субарендатора, подается в Комитет. В случаях, когда коэффициент вида деятельности субарендатора превышает коэффициент вида деятельности арендатора, за площадь, сданную в субаренду, арендная плата с арендатора взимается в трехкратном размере от рассчитанной по настоящей методике.

7. Основанием для проведения капитального ремонта и зачета затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы является дополнительное соглашение (согласованное организацией, отвечающей за эксплуатацию здания), предусматривающее проведение Арендатором указанных работ в определенный дополнительный срок, при одновременном перечислении в районный бюджет утвержденной минимальной арендной платы, санкции за невыполнение условий дополнительного соглашения с приложением следующих документов:

- передаточный акт;
- дефектная ведомость. Подписанная Арендатором и утвержденная организацией, отвечающей за эксплуатацию здания;
- согласованная в установленном законодательством порядке проектно-сметная документация на проведение капитального ремонта с заключением отдела строительством администрации района, подтверждающим предельную стоимость ремонта (в случае, если здание является памятником истории и культуры, проектно-сметная документация подлежит согласованию в центре по охране и использованию памятников истории и культуры).

Соглашение подписывается всеми сторонами и является неотъемлемой частью договора аренды.

Для подтверждения производственных затрат Арендатор не позднее 30 дней с даты окончания работ представляет в комитет по управлению муниципальным имуществом района:

- акт приемки выполненных работ;
- платежные документы, подтверждающие затраты Арендатора на проведение капитального ремонта;
- договор подряда с копией лицензии подрядчика на осуществление данного вида деятельности, либо копию лицензии на осуществление данного вида деятельности самого арендатора (если ремонт осуществляет сам арендатор)

При несвоевременном представлении Арендатором исполнительной документации претензии по компенсации затрат на производственные работы и зачет в счет арендной платы не принимаются.

Документы, представленные в комитет по управлению муниципальным имуществом после окончания работ, рассматриваются в течение 30 дней Комиссией, в состав которой включены представители:

Комитета по управлению муниципальным имуществом;

Финансового управления администрации района;

Отдела капитального строительства администрации района.

На основании решения Комиссии, Комитет своим распоряжением вправе зачесть Арендатору в счет арендной платы сумму затрат на капитальный ремонт.

В случае, если указанная сумма превышает задолженность Арендатора, образовавшуюся за период проведения капитального ремонта (разница между полной и минимальной арендной платой), Арендатор продолжает платить минимальную арендную плату за весь период до полного погашения зачетных затрат. По желанию Арендатора договор аренды подлежит продлению на срок, необходимый для гашения зачетных затрат.

8. В случае, если указанной суммы не хватает на покрытие образовавшейся задолженности, Арендатор обязан в течение месяца со дня издания распоряжения Комитета о проведении зачета погасить образовавшуюся задолженность.

При зачете на капитальный ремонт в счет арендной платы комитет вправе исключить из сметы стоимость работ, относящихся к неотделимым улучшениям помещения, произведенным одновременно с капитальным ремонтом. Работы, связанные с модернизацией помещения (улучшения планировки, оснащения недостающими видами инженерного оборудования) также могут быть исключены из перечня работ, подлежащих зачету. Обязательному зачету в счет арендной платы подлежит стоимость работ, связанных с устранением неисправности изношенных элементов, их восстановлением и заменой, а также устранением недостатков помещения, препятствующих пользованию им.

В случае, если по договору установлена минимальная арендная плата, комитет вправе внести в дополнительное соглашение о проведении капитального ремонта условие об освобождении арендатора от внесения арендной платы на срок не более двух лет и зачете в счет арендной платы сумму затрат, не превышающей двухгодичную арендную плату по договору.

В исключительных случаях, в целях эффективного использования и управления зданиями, сооружениями и другими помещениями нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности, в целях сохранности объектов от разворовывания и разграбления, постановлением или распоряжением администрации района может устанавливаться индивидуальная ставка годовой арендной платы за один квадратный метр и индивидуальные условия предоставления в аренду зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в том числе частичное освобождение, либо освобождение от арендной платы на срок не более 3 месяцев для начинающих предпринимателей, отсрочка от оплаты не более 3 месяцев, освобождение от оплаты пени при условии расторжения договора аренды и погашения задолженности по оплате.

Установить, что с муниципальными унитарными предприятиями, предприятиями, у которых доля в уставном капитале муниципальной собственности составляет не менее 25% органами местного самоуправления, отделами, учреждениями, управления, содержащимися за счет средств районного бюджета, в исключительных случаях другими пользователями, заключается договор безвозмездного пользования помещением.