Приложение к решению Обнинского городского Собрания «Об утверждении методики определения размеров арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями и движимым имуществом»

от 23.05.2017 № 03-30

**Методика определения размеров арендной платы за пользование муниципальными нежилыми помещениями и движимым имуществом**

1. Арендная плата за арендуемые муниципальные помещения в месяц рассчитывается по формуле:

Апм = СБ x Пл x Ктд x Кз x Кнж x Кзем х Ктех,

где Апм - арендная плата за арендуемые помещения в месяц без НДС;

СБ - базовая ставка арендной платы;

Пл - арендуемая площадь в кв. м;

Ктд - коэффициент типа деятельности;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Кнж - коэффициент типа нежилого помещения;

Кзем - коэффициент использования земельного участка;

Ктех - коэффициент технического состояния здания.

1.1. Коэффициент типа деятельности (Ктд) определяется согласно таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Тип деятельности | Ктд | |
| Основные помещения | Служебные (подсобные) помещения |
| 1 | Обмен валюты; банковская деятельность | 3 | 2,5 |
| 2 | Ри--елторская и страховая деятельность, нотариальные услуги | 3 | 3 |
| 3 | Организация рыночной торговли | 2,5 | 2,3 |
| 4 | Торговая деятельность, оказание услуг по предоставлению оборудованных торговых мест и хранению продукции в торговых центрах | 1,8 | 0,8 |
| 5 | Услуги по охране | 1,5 | 1,5 |
| 6 | Деятельность предприятий общественного питания с реализацией алкогольной продукции | 1,5 | 1,0 |
| 7 | Туристические, транспортные, проектные, консультационные, информационные, ремонтно-строительные услуги; услуги связи, железнодорожных и авиационных касс; обслуживание кассовых аппаратов; складская деятельность | 1,0 | 0,9 |
| 8 | Деятельность предприятий общественного питания без реализации алкогольной продукции | 0,8 | 0,7 |
| 9 | Инновационная, производственная и научно-производственная деятельность | 0,7 | 0,5 |
| 10 | Бытовые услуги; кинологическая, спортивно-оздоровительная деятельность; услуги в сфере образования, культуры и любительского спорта; организация художественных салонов и выставочных залов (без торговой деятельности); лечебно-профилактическая деятельность | 0,6 | 0,5 |
| 11 | Редакции газет, услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда; управление многоквартирными домами, коммунальные услуги | 0,3 | 0,3 |
| 12 | Творческие мастерские художников, скульпторов; общественные организации; деятельность бизнес-инкубаторов, относящихся к инфраструктуре поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства | 0,1 | 0,1 |
| 13 | Прочая коммерческая деятельность | 0,8 | 0,8 |
| 14 | Прочая некоммерческая деятельность | 0,3 | 0,3 |

При многофункциональном использовании арендуемых помещений к каждому квадратному метру арендуемой площади применяется соответствующий коэффициент.

При расчете арендной платы деление на основные и служебные (подсобные) помещения производится на основании данных технического паспорта на объект недвижимости.

Для типов деятельности, указанных в [пункте 3](#P62), [пункте 4](#P66), [пункте 6](#P74), [пункте 8](#P82) таблицы определения коэффициента типа деятельности (Ктд), к основным помещениям относятся помещения торговых залов и залов обслуживания посетителей, все остальные помещения относятся к служебным (подсобным).

Для всех остальных типов деятельности к основным помещениям относятся все помещения согласно техническому паспорту на объект недвижимости, кроме служебных (подсобных).

1.2. Коэффициент территориальной зоны (Кз) определяется согласно таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N зоны | Расположение помещения | Кз |
| 1 | Пр. Ленина от д. 56 до дома 226 включительно (обе стороны), Треугольная площадь, пр. Маркса, ул. Энгельса, ул. Курчатова, ул. Лейпунского, ул. Гагарина, ул. Аксенова; привокзальная площадь с обеих сторон железнодорожной станции | 1,2 |
| 2 | Пр. Ленина до дома 56 и прочие улицы города | 1 |
| 3 | Зона д. Мишково, промзона, пос. Обнинское | 0,7 |

1.3. Коэффициент типа нежилого помещения (Кнж) определяется согласно таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Тип нежилого помещения | Кнж |
| 1 | Помещение в отдельно стоящем нежилом здании; встроенное, пристроенное помещение в здании, жилом доме; помещение в жилом доме | 1,1 |
| 2 | Отдельно стоящее здание, арендуемое одним арендатором | 1 |
| 3 | Подвальное или цокольное помещение | 0,7 |
| 4 | Ангар, дебаркадер, хозяйственная постройка | 0,6 |
| 5 | Киоск | 0,5 |

1.4. Коэффициент использования земельного участка (Кзем):

- для арендаторов, не имеющих договора аренды земельного участка под арендуемыми помещениями, равен 1,08;

- для арендаторов, имеющих договор аренды на земельный участок под арендуемыми помещениями, равен 1.

1.5. Коэффициент технического состояния здания (Ктех) определяется согласно таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Техническое состояние здания | Ктех |
| 1 | Отдельно стоящее здание, требующее капитального ремонта | 0,5 |

Коэффициент Ктех применяется в случаях передачи в аренду здания, требующего капитального ремонта, если капитальный ремонт проводится арендатором в соответствии с условиями договора.

Под термином «требующего капитального ремонта» следует понимать:

- если зданию требуется комплексный капитальный ремонт здания в соответствии с соблюдением периодичности его проведения в зависимости от капитальности здания и условий его эксплуатации;

- если зданию требуется выборочный капитальный ремонт соответствующих конструкций или видов инженерного оборудования, при этом физический износ здания составляет более 40%.

Степень физического износа здания определяется на основании соответствующей экспертизы о техническом состоянии здания.

2. Размер арендной платы за пользование движимым имуществом определяется по формуле:

base_23589_97875_2

где А/п - арендная плата в месяц;

Бс - балансовая (восстановительная) стоимость объекта;

Ср - [ставка рефинансирования](consultantplus://offline/ref=EAF26EA980F64B8D065AEECD93E39635B111E8C095E4E985647B60EDSFc2N), установленная Центральным банком РФ на дату начала действия договора аренды;

Ам - норма амортизационных отчислений.

3. Размер почасовой арендной платы или начальный (стартовый) размер почасовой арендной платы (РП) при проведении конкурса (аукциона) рассчитывается по формуле:

base_23589_97875_3

где Апм - арендная плата в месяц;

12 - количество месяцев в году;

Кчг - количество рабочих часов в текущем году;

Кч - количество часов аренды в месяц.

4. В случае предоставления арендуемого недвижимого имущества в субаренду арендная плата за арендуемые муниципальные помещения в месяц рассчитывается по формуле:

Апм = СБ x Пл x Ктд x Кз x Кнж x Кзем + СБ x Плс,

где Апм - арендная плата за арендуемые помещения в месяц без НДС;

СБ - базовая ставка арендной платы;

Пл - арендуемая площадь в кв. м;

Ктд - коэффициент типа деятельности;

Кз - коэффициент территориальной зоны;

Кнж - коэффициент типа нежилого помещения;

Кзем - коэффициент использования земельного участка;

Плс - сдаваемая в субаренду площадь в кв. м.