

**Российская Федерация
Костромская область
Город Галич**



**Дума городского округа - город Галич
Костромской области**

РЕШЕНИЕ

от « 29 » марта 2007 года

№ 153

Об утверждении методики расчета арендной платы за использование муниципальной собственности городского округа-город Галич Костромской области.

В целях повышения эффективности управления объектами недвижимости муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области, получения дополнительных доходов от аренды в бюджет городского округа, приведения величины арендных ставок за использование недвижимого муниципального имущества в соответствие с рыночными ставками, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Костромской области от 30.09.2004 г. № 209-ЗКО «О порядке управления государственным имуществом Костромской области», постановлением администрации Костромской области от 27.02.2007 года № 29-а «Об утверждении Методики расчета арендной платы за использование государственного имущества Костромской области» и решением Думы городского округа – город Галич Костромской области от 24 января 2006 года №26 «Об утверждении положения «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом городского округа-город Галич Костромской области»,

Дума городского округа решила:

1. Утвердить прилагаемую методику расчета арендной платы за использование муниципального имущества городского округа-город Галич Костромской области.
2. Установить минимальную величину годовой арендной платы за использование недвижимого муниципального имущества городского округа-город Галич Костромской области (за 1 кв. метр) в размере 230 рублей.
3. Признать утратившим силу решение Думы городского округа – город Галич Костромской области от 28.03.2006 года № 23 «Об утверждении методики расчета арендной платы за использование муниципальной собственности городского округа - город Галич Костромской области».
4. Направить настоящее решение главе городского округа для подписания.
5. Настоящее решение вступает в силу с 01 апреля 2007 года и подлежит опубликованию в газете «Галичские известия».

Глава городского округа

А.А. Мосолов

**МЕТОДИКА
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА-ГОРОД ГАЛИЧ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

I. Арендная плата за здания (помещения)

1. Общие положения

Полное наименование арендатора _____
ИНН _____
Адрес арендатора _____
Расчетный счет _____
Наименование объекта, имущества, передаваемого в аренду _____
Местонахождение арендуемого имущества (адрес) _____

2. Показатели для расчета арендной платы

Площадь здания (помещения) (S), кв. м _____

в том числе: _____

Базовая величина стоимости 1 кв. м (Сб) принимается в размере 230 руб.

3. Повышающие и понижающие коэффициенты:

3.1. Коэффициент вида строительного материала (по виду материала капитальных стен здания (помещения)), (Км):

- а) кирпич - 1,5;
- б) железобетон – 1,2;
- в) комбинированные (кирпич, железобетон, дерево) - 0,9;
- г) дерево – 1,0;
- д) прочие - 0,8.

3.2. Коэффициент типа здания (помещения), (Кт):

- а) административное – 2,0;
- б) здание - памятник - 1,0;
- в) торговое - 1,5;
- г) производственное – 1,2;
- д) складское – 1,0;
- е) гараж – 1,5;
- ж) учебный корпус – 1,0;
- з) общежитие – 1,2;
- к) прочие – 1,0.

3.3. Коэффициент территориальной зоны расположения здания (помещения), (Кз) - 1,0.

3.4. Коэффициент цели использования здания (помещений), (Кци)

(Кци) = 3,0 - банки, пункты обмена валют, казино, ночные клубы, залы игровых автоматов;

(Кци) = 2,5 – камеры хранения, услуги по хранению товаров, склады (как основная цель использования помещений), ломбарды;

(Кци) = 2,0 - биржи, страхование (кроме медстрахования, социального страхования), рестораны, бары, кафе, закусочные, кафетерии, рекламные агентства, гостиницы, мотели, бани - сауны, косметические кабинеты, аудиторские фирмы, автосервис, офисы, ювелирные мастерские;

(Кци) = 1,5 - торговля продовольственными и непродовольственными товарами (розничная и оптовая), хранение нефтепродуктов, предоставление услуг сотовой и радиотелефонной связи;

(Кци) = 1,4 - проектирование, транспортно - экспедиционные услуги, гаражи, нотариальная деятельность; кабельное телевидение, радиовещание, телеграфно - телефонная связь,

телетрансляционные станции, компьютерные залы, стоматологические кабинеты, медицинские услуги населению, фотоуслуги;

(Кци) = 1,3 – автошколы, парикмахерские, химчистки, органы налоговых служб, органы юстиции, службы судебных приставов, службы мировых судей, учреждения, организации силовых министерств (ведомств), изготовление и ремонт швейных и трикотажных изделий, ремонт обуви, ремонт часов, ремонт бытовой техники, производство товаров народного потребления и промышленной продукции, ритуальные услуги, аптеки, спортивные залы;

(Кци) = 1,1 - столовые, детские кафе, безалкогольные кафе (кафетерии, закусочные, бары и другие безалкогольные предприятия общественного питания), осуществление образовательной и учебно-методической деятельности государственными и негосударственными организациями, ремонтно-реставрационные мастерские, общественные туалеты;

(Кци) = 0,9 – почтовая связь, спецсвязь, отделы и службы государственных унитарных предприятий и учреждений;

(Кци) = 0,5 - лаборатории, экспертизы, размещение научных и опытных станций, общественных организаций, организаций профсоюзов, школьных и дошкольных учреждений, творческих студий и организаций, осуществляющих работу с детьми и подростками;

(Кци) = 1,0 - другие виды использования помещений, не вошедшие в настоящий перечень.

Для помещений общего назначения (коридоры, санузлы, вспомогательные, подсобные) применяется коэффициент по основной цели использования.

3.5. Коэффициент качества нежилого помещения, **(Кнж)**

$$\text{Кнж} = (\text{Кнж1} + \text{Кнж2} + \text{Кнж3} + \text{Кнж4}) : 4$$

3.5.1. **(Кнж 1)** - расположение помещения:

- а) отдельно стоящее здание - 1,2
- б) встроено - пристроенное помещение - 1,0
- в) цокольный этаж - 0,9
- г) чердак (мансарда, антресоли) - 0,6
- д) полуподвал - 0,6
- е) подвал - 0,5.

3.5.2. **(Кнж2)** - степень технического обустройства:

- а) наличие водопровода, канализации, горячей воды и центрального отопления - 1,1
- б) наличие водопровода, канализации и центрального отопления – 1,0
- в) наличие водопровода и канализации - 0,5
- г) наличие водопровода и центрального отопления - 0,5
- д) наличие центрального отопления - 0,5
- е) прочие - 0,3
- ж) без коммунального обеспечения - 0,0.

3.5.3. **(Кнж3)** - высота потолков в помещении (средняя по арендуемым помещениям):

- а) свыше 3,0 кв. м - 1,1;
- б) от 2,6 кв. м до 3,0 кв. м - 1,0;
- в) менее 2,6 кв. м - 0,0.

3.5.4. **(Кнж4)** - удобство коммерческого использования:

- а) наличие транспортной инфраструктуры (городского транспорта, подъездных путей, выход на транспортные магистрали) - 1,0;
- б) отсутствие транспортной инфраструктуры (городского транспорта, подъездных путей, выход на транспортные магистрали) - 0,5.

3.6. При расчете арендной платы за здания - памятники устанавливаются следующие коэффициенты:

3.6.1. Специальный коэффициент **(К спец)** :

Значение Кспец. устанавливается с учетом решения комиссии по использованию муниципального имущества городского округа-город Галич Костромской области в размере от 0,1-1,0;

3.6.2. Коэффициент архитектурно - исторической ценности памятника **(Кист)** устанавливается в зависимости от периода постройки здания-памятника:

- а) архитектурные памятники до 1812 года (в том числе классицизм) - 2,0;
- б) архитектурные памятники с 1812 года до 1850 года ("ампир" и др. стили) - 1,8;
- в) середина XIX - начало XX веков - 1,6;
- г) с 1900 г. по 1917 г. («модерн») - 1,5;

- д) историческая застройка - 1,5;
- е) памятники советской архитектуры с 1917 г. по 1930 г. - 1,3;
- ж) памятники советской архитектуры с 1930 г. по 1950 г. - 1,1.

3.7. Годовая арендная плата за здания (помещения) (**Ап**) в рублях рассчитывается по формуле:

$$Ап = S \times (Сб \times Км \times Кт \times Кз \times Кци \times Кнж) \times Кпец. \times Кист,$$

где **Сб** – базовая величина стоимости 1 кв.м.

Годовая арендная плата за 1 кв. м. в рублях рассчитывается по формуле:

$$Ап : S, \text{ где } S - \text{площадь помещения}$$

Величина арендной платы за 1 кв. м для коммерческих и некоммерческих организаций не может быть установлена ниже минимальной величины арендной платы за 1 кв. метр. Если рассчитанная по формуле величина арендной платы меньше минимальной, то в качестве величины арендной платы за 1 кв. м принимается минимальная величина арендной платы за 1 кв. м.

3.8. Сумма ежемесячных платежей в рублях определяется по формуле:

$$Ап : 12, \text{ где } Ап - \text{арендная плата в год; } 12 - \text{количество месяцев в году.}$$

3.9. Сумма арендной платы, подлежащей перечислению арендатором, подлежит увеличению на сумму налога на добавленную стоимость по ставке, устанавливаемой Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.10. Порядок и условия возмещения расходов по эксплуатации, содержанию, сохранности и страхованию арендуемого (и непосредственно связанного с ним) имущества, расчеты за коммунальные услуги определяются по договоренности между арендаторами и балансодержателями муниципального имущества (либо со специализированными организациями в порядке, согласованном балансодержателем) путем заключения соответствующих договоров.

II. Арендная плата за имущественные комплексы и движимое имущество

4. Арендная плата в год за имущественные комплексы и движимое имущество устанавливается в размере фиксированной величины, исчисляемой в процентах от полной восстановительной стоимости имущества в действующих ценах в зависимости от сферы деятельности предприятия – арендатора.

5. За муниципальное имущество, передаваемое в текущую аренду:

- а) промышленность 1 - 3%
- б) строительство 1 - 3%
- в) бытовое обслуживание населения 1 - 5%
- г) торговля 1 - 5%
- д) прочая коммерческая деятельность 5 - 10%
- е) некоммерческая деятельность 0,5 - 2%.

6. Конкретная величина процента устанавливается комитетом по экономике, маркетингу и управлению муниципальным имуществом администрации городского округа-город Галич Костромской области на основании решения межведомственной комиссии по передаче в пользование объектов нежилого фонда муниципальной собственности городского округа-город Галич Костромской области, в зависимости от вида деятельности, отрасли и цели использования.

В отдельных случаях при заключении договора аренды, учитывая финансовое состояние арендатора, процент может быть установлен по договоренности сторон, но не ниже 0,5%.

III. Особые условия расчета арендной платы

7. Комитет по экономике, маркетингу и управлению муниципальным имуществом администрации городского округа-город Галич Костромской области вправе установить арендную плату с применением рыночного коэффициента - (**К рын.**) в пределах от 0,1 до 10,0.

7.1. Рыночный коэффициент в размере от 0,1 до 1,0 (но не ниже минимальной ставки арендной платы) применяется в случаях:

- а) заключения договоров аренды с государственными, муниципальными учреждениями, муниципальными предприятиями;

б) передачи в аренду не востребовавшего имущества, не пользующегося спросом или пользующегося специфическим спросом;

в) передачи в аренду имущества, находящегося в отдаленных местах городского округа-город Галич Костромской области, либо в местах с отсутствием транспортной инфраструктуры;

7.2. Рыночный коэффициент в размере от 1,1 до 10,0 применяется в случае целевой передачи в аренду имущества, пользующегося коммерческим спросом, (минуя торги на право аренды).

8. Рыночный коэффициент устанавливается на основании решения комиссии по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области.

9. Комитет по экономике, маркетингу и управлению муниципальным имуществом администрации городского округа - город Галич Костромской области в соответствии с решением комиссии по использованию муниципального имущества городского округа-город Галич Костромской области может установить минимальную ставку арендной платы в случае передачи в аренду помещения, требующего капитального ремонта, ремонтно - реставрационных работ и иных неотделимых улучшений, либо зачесть в счет арендной платы стоимость произведенного арендатором указанных работ в пределах затраченных им средств.

10. В случае если в результате расчета по настоящей Методике возникает уменьшение годовой ставки арендной платы по сравнению с существующей на 01.01.2007 года, по действующим договорам аренды, применяется коэффициент дифференциации (**Кдиф.**) (приведения к существующей ставке арендной платы за 1 кв. метр):

Кдиф. = (Ставка Ап суц.: Ставка Ап нов.), Ставка Ап нов.= Ставка Ап нов. x **Кдиф.**,

где Ставка Ап нов. – годовая ставка арендной платы, рассчитанная по настоящей Методике;

Ставка Ап суц. – годовая ставка арендной платы по состоянию на 01.01.2007 года.

IV. Субаренда.

11. Размер арендной платы за муниципальное имущество, сдаваемое в субаренду, увеличивается в 2 раза.

V. Арендная плата за пользование земельным участком.

12. Годовая арендная плата за пользование земельным участком рассчитывается по следующей формуле:

Формула расчета: **Ар. пл.= S*Ксз.*Пар.*Кар.**, где:

Ар. пл. – арендная плата за землю

S - площадь земельного участка (квадратных метров)

Ксз - кадастровая стоимость земли за 1 кв. м.

Пар - процент арендатора от кадастровой стоимости земли определяемый в зависимости от вида функционального использования земельного участка.

Кар - коэффициент арендатора, учитывающий градостроительное зонирование

13. Сумма ежемесячных платежей за пользование земельным участком в рублях определяется по формуле:

Ар. пл : 12

, где Ар. пл – арендная плата в год; 12 – количество месяцев в году.