

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕДВИЖИМЫМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

Расчет арендной платы за переданные в аренду нежилые помещения, здания, сооружения производится по каждому арендатору путем перемножения базовой ставки арендной платы на корректировочные коэффициенты, площадь помещения и коэффициент, учитывающий уровень инфляции.

$$A = B \times K_i, \text{ где}$$

$$B = S \times K_b \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

A - размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом (без учета налога на добавленную стоимость) в месяц.

B - базовая ставка арендной платы в месяц (руб.).

K_i - коэффициент, учитывающий уровень инфляции.

S - площадь помещения (кв. м).

$K_b = 70$ рублей - базовый коэффициент арендной платы за 1 кв. м в месяц. $K_b = 40$ рублей - базовый коэффициент арендной платы за 1 кв. м в месяц, применяемый при расчете арендной платы за пользование имуществом, включенным в перечень, указанный в ч. 4 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ.

K_1, K_2, K_3, K_4, K_5 - корректировочные коэффициенты.

K_1 - коэффициент, учитывающий удобство коммерческого использования: 1-1,5, в зависимости от близости к магистралям движения городского общественного транспорта, торговым и административным центрам, телефонизации и иных удобств.

K_2 - определяет уровень благоустройства помещения:

- при наличии всех видов благоустройства (отопление, водопровод, канализация) - 2;

- при отсутствии хотя бы одного элемента благоустройства (центрального отопления, холодной, горячей воды, электроэнергии, канализации), полуподвальные помещения, цокольные этажи, помещения выше первого этажа для торговой деятельности, общественного питания и бытовых услуг, помещения в общежитиях при отсутствии отдельного входа в помещение, помещения с коридорной системой при наличии более двух арендаторов - 0,8;

- подвальные помещения, технические этажи и чердаки - 0,6.

K_3 - коэффициент качества нежилого помещения:

$$K_3 = K_{3,1} + K_{3,2} + K_{3,3} + K_{3,4} + K_{3,5},$$

где:

1. Коэффициент расположения помещения, КЗ,1:

- отдельно стоящее здание - 0,9
- надземная встроенно-пристроенная часть - 0,7
- подвал - 0,4
- затопляемый подвал - 0,09
- при наличии нескольких арендаторов по одному адресу, площади общего пользования (коридоры, лестничные марши, вестибюли, туалеты) - 0,00.

2. Коэффициент, учитывающий тип помещения, КЗ,2:

- производственное (производство, переработка), складское, гаражное (неотапливаемое) - 0,1
- производственное (производство, переработка), складское, вспомогательные и подсобные помещения (отапливаемые) - 0,4
- прочие - 0,9.

3. Коэффициент использования прилегающих территорий, КЗ,3:

- огороженная прилегающая территория - 0,7
- неогороженная прилегающая территория - 0,4
- отсутствие возможности использования территории - 0,00.

4. Коэффициент, учитывающий высоту потолков в помещении, КЗ,4:

- свыше 3,0 м - 0,2
- от 2,6 м до 3,0 м включительно - 0,15
- менее 2,6 м - 0,05.

5. Коэффициент, учитывающий качество конструктивных элементов (стен, перекрытий), КЗ,5:

- кирпич (железобетон) - 0,6
- железобетон - 0,4
- дерево (кирпич) - 0,3
- дерево, шлакоблоки, алюминиевые утепленные панели - 0,2
- железо - 0,1.

К4 - коэффициент, учитывающий цель использования помещения, применяется от 0,1 до 1,5:

строительные и отделочные работы, деятельность транспортных организаций -

1,3;

торговля продуктами питания и товарами первой необходимости - 1,2;

бытовое обслуживание населения, общественное питание - 1,1;

проектная деятельность - 0,9;

производство продуктов питания, товаров народного потребления, производство и переработка с/х продукции, ремонт и эксплуатация жилья - 0,6;

деятельность средств массовой информации - 0,5;

научно-исследовательская, образовательная, культурно-просветительская деятельность, работа детских залов игровых автоматов, спортивных клубов и залов, медицина (государственная), производство товаров и оказание услуг для инвалидов - 0,3;

деятельность общественных и религиозных организаций (объединений), союзов, некоммерческих партнерств и автономных организаций - 0,3;

деятельность некоммерческих организаций, частично финансируемых за счет средств бюджетов всех уровней - 0,3;

деятельность органов представительной и исполнительной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и иностранных государств, других некоммерческих организаций, финансируемых полностью за счет бюджетов всех уровней - 0,2;

деятельность учреждений и иных некоммерческих организаций, осуществляющих социально-педагогическую и досуговую работу с детьми и молодежью по месту жительства, деятельность учреждений и иных организаций инвалидов - 0,1;

прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень - 1,0;

K5 - учитывает уровень комфортности:

1,5 - 0,5 в зависимости от качества отделки помещений, наличие кондиционера и пр.

Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, указываемый в договорах аренды, рассчитывается в соответствии с настоящей Методикой и является налоговой базой при исчислении НДС налоговыми агентами (арендаторами).

Арендная плата за пользование муниципальным имуществом без НДС перечисляется арендатором с указанием кода бюджетной классификации на текущий счет специального назначения администрации Омутинского муниципального округа.

Исчисление налога на добавленную стоимость производится налоговым агентом (арендатором) самостоятельно.

Сумма исчисленного и удержанного налога на добавленную стоимость уплачивается арендатором (налоговым агентом) в бюджет в порядке, установленном действующим законодательством.

Постановлением администрации Омутинского муниципального округа устанавливается размер коэффициента, учитывающего уровень инфляции (Ki),

ежегодно, не позднее 1 ноября года, предшествующего очередному финансовому году. Распоряжение администрации Омутинского муниципального округа является основанием для пересмотра арендной платы структурным подразделением администрации Омутинского муниципального округа по вопросам муниципального имущества и доводится до сведения арендатора путем направления уведомления. Изменение установленного распоряжением администрации коэффициента, учитывающего уровень инфляции (K_i), размера годовой базовой ставки арендной платы (B), корректировочных коэффициентов к нему и базового коэффициента арендной платы (K_b) является обязательным для сторон без подписания дополнительного соглашения к договору.