

СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "УСИНСК"

РЕШЕНИЕ
от 30 апреля 2021 г. N 149

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "УСИНСК" (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Принято
Советом муниципального образования
городского округа "Усинск"
шестого созыва
на внеочередной сессии
30 апреля 2021 года

Список изменяющих документов
(в ред. решения Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городского округа "Усинск", утвержденным решением Совета муниципального образования городского округа "Усинск" от 6 сентября 2018 года N 225, статьями 50, 53 Устава муниципального образования городского округа "Усинск", Совет муниципального образования городского округа "Усинск" решил:

1. Утвердить форму расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городского округа "Усинск" (за исключением земельных участков) согласно приложению.

2. Установить, что форма расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городского округа "Усинск" (за исключением земельных участков) применяется в отношении договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, если законодательством не предусмотрено обязательное использование результатов оценки, проведенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования городского округа "Усинск" по вопросам бюджета, муниципальному имуществу и развитию территории.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания.

4. Установить, что форма расчета величины годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городского округа "Усинск" (за исключением земельных участков) применяется в отношении договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, если законодательством не предусмотрено обязательное использование результатов оценки, проведенной в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

(п. 4 введен [решением](#) Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

Председатель Совета
муниципального образования
городского округа
"Усинск"
М.СЕРОВ

Утверждена
решением
внеочередной сессии
Совета муниципального образования
городского округа
"Усинск"
шестого созыва
от 30 апреля 2021 г. N 149
(приложение)

**ФОРМА
РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "УСИНСК"
(ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)**

Список изменяющих документов
(в ред. [решения](#) Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

**I. Расчет арендной платы за объекты
муниципального недвижимого имущества
(здания, сооружения, нежилые помещения)**

1. Величина годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности, определяется по формуле:

$$Ап = S \times (C \times Киз \times Кт \times Кз \times Кнж \times Км \times Кип \times Кмсп) : 10,$$

где:

Ап - величина годовой арендной платы (руб.);

S - общая площадь здания (нежилого помещения) либо площадь части здания (части нежилого помещения), сдаваемого в аренду (кв.м).

C - величина базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения, утвержденная Постановлением Правительства РК от 06.12.2002 N 200 "Об утверждении форм расчета величины годовой арендной платы за пользование государственным имуществом Республики Коми и установлении величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра нежилого помещения в городах и районах Республики Коми";

K - применяемые коэффициенты, в том числе:

1) Киз - Коэффициент износа:

Киз при износе здания от 0 до 15 процентов = 0,9,

Киз при износе здания от 16 до 30 процентов = 0,8,

Киз при износе здания от 31 до 45 процентов = 0,7,

Киз при износе здания от 46 до 60 процентов = 0,6,

Киз при износе здания свыше 60 процентов = 0,5.

Примечание: Коэффициент износа определяется на основании имеющихся технических паспортов.

2) Кт - Коэффициент типа строения:

Кт производственное, складское (неотапливаемое) = 0,3,

Кт производственное, складское (отапливаемое) = 0,5,

Кт прочее = 1,0.

3) Кз - Коэффициент территориальной зоны (раздел II).

4) Кнж - Коэффициент качества нежилого помещения:

$K_{нж} = K_1 + K_2 + K_3 + K_4$,

где:

K1 - коэффициент расположения помещения, значения которого устанавливаются следующие:

отдельно стоящее строение, нежилое помещение (часть нежилого помещения) в здании	0,54
нежилое помещение (часть нежилого помещения) цокольного этажа, мансарды, технического этажа в верхней части здания	0,49
нежилое помещение (часть нежилого помещения) антресольного этажа	0,35
нежилое помещение (часть нежилого помещения) подвала, полуподвального этажа, технического этажа в нижней части здания, чердачного этажа (чердака)	0,19

Примечание: для осуществления торговой деятельности, оказания услуг общественного питания и бытового обслуживания K1 равен 0,32 независимо от размещения помещения.

K2 - коэффициент степени технического обустройства, значения которого устанавливаются следующие:

при наличии водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления	0,27
при наличии водопровода, канализации, центрального отопления	0,2
при наличии водопровода, канализации, отопления	0,1
при наличии отопления	0,07
при наличии водопровода	0,06
без удобств	0,05

(в ред. решения Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

Примечание: применяется в отношении всего строения, здания независимо от места положения предоставляемого в аренду нежилого помещения (части нежилого помещения);

K3 - коэффициент возможности использования прилегающей территории, значения которого устанавливаются следующие:

огороженная прилегающая территория - 0,27,

не огороженная прилегающая территория - 0,2;

K4 - коэффициент высоты потолков в помещении, значения которого устанавливаются следующие:

при высоте потолков:

свыше 3,0 м - 0,1,

от 2,6 м до 3,0 м - 0,05,

менее 2,6 м - 0,02.

Примечание: Коэффициенты K1, K2, K3, K4 определяется на основании имеющихся технических паспортов.

5) Км - Коэффициент качества строительных материалов:

дерево - 0,8,

кирпич, железобетон, прочие - 1,0.

Примечание: Коэффициент качества строительных материалов определяется на основании имеющихся технических паспортов.

6) Кип - Коэффициент использования отражает вид деятельности арендатора, осуществляемой в арендуемом помещении (здании, сооружении), что может быть подтверждено целью использования имущества, предусмотренной договором аренды, соответствующей лицензией, имеющейся у арендатора, а также иными документами:

3,1	помещения для букмекерской деятельности; помещения для продажи автомобилей; помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся предоставлением услуг сотовой, радиотелефонной связи и сбором платежей за эти услуги
3,0	пункт обмена валют, бары, рестораны, банки и филиалы, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами, с недвижимостью, помещения для кредитных, страховых организаций (филиалов), в том числе банкоматов, помещения для осуществления биржевой и брокерской деятельности, Примечание: площадь, предоставляемая в аренду под размещение банкомата, определяется как сумма площади основания банкомата и площади в размере одного квадратного метра, прилегающей к банкомату (зона обслуживания клиентов)
2,4	помещения для проведения операций с ценными бумагами и валютой; помещения для осуществления лизинговой, инвестиционной, аудиторской и биржевой деятельности; помещения для осуществления оценочной, нотариальной, адвокатской, риэлтерской деятельности; помещения для осуществления деятельности по оказанию юридических услуг; помещения для осуществления деятельности по информационно-вычислительному обслуживанию, компьютерной диагностике, проведения консультаций по техническому и программному обеспечению, создания программных продуктов;

	помещения для осуществления страховой и землеустроительной деятельности; помещения для осуществления деятельности по переработке, хранению и реализации нефти и продуктов ее переработки
2,0	помещения гостиниц; помещения для размещения компьютерных клубов; помещения для размещения спортивно-развлекательных комплексов
1,8	помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся сыскной, охранной, посреднической деятельностью; помещения для осуществления торгово-закупочной деятельности; помещения терминалов по хранению и растаможиванию грузов; помещения для осуществления оптовой торговли; помещения ресторанов и баров; помещения парикмахерских и косметических кабинетов; помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся маркетинговыми исследованиями, консультациями по вопросам коммерческой деятельности, финансов и управления; помещения для организации выставок-продаж, театральных представлений; складские помещения
1,5	помещения для размещения закусочных типа "Макдональдс", пиццерий, супермаркетов, кафе, закусочных, для организации розничной торговли; помещения для размещения киностудий, видео- и аудиостудий; помещения для хозяйствующих субъектов, осуществляющих информационную и издательскую деятельность; помещения для организации продажи железнодорожных и авиабилетов, выставочных салонов, ювелирных мастерских; помещения для размещения касс и пунктов приема коммунальных платежей, включая платежи за электроэнергию и газ; помещения, используемые для установки автоматов по продаже промышленных и продовольственных товаров; помещения для проведения вечеров организованного отдыха и досуга; помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся строительством и ремонтом зданий и сооружений, осуществляющих деятельность в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в промышленности и строительстве; помещения для хозяйствующих субъектов, оказывающих копировальные услуги; помещения экскурсионных и туристических агентств и бюро; помещения для размещения аптек
1,4	помещения автосервиса, автостоянок; помещения для хозяйствующих субъектов, занимающихся перевозкой грузов автомобильным и железнодорожным транспортом; помещения для размещения радиотелевизионных центров, узлов радиовещания и радиосвязи, видеосалонов;

	помещения телефонных станций, почты, телеграфа; помещения для осуществления деятельности по изготовлению и ремонту мебели, пошиву меховых изделий
1,3	помещения для размещения кабинетов для оказания медицинских услуг; помещения для осуществления физкультурно-оздоровительной деятельности
1,2	помещения, используемые для осуществления деятельности в области промышленности, электроэнергетики, энергосбережения, черной металлургии, цветной металлургии, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения и металлообработки, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности, сельского хозяйства, строительных материалов, поставки газа; помещения для предоставления посреднических услуг при купле-продаже продукции сельского хозяйства; помещения для оказания образовательных услуг; помещения для организаций, ведущих научно-исследовательские, конструкторские и проектно-изыскательские работы; помещения заготовительных контор по сбору металлолома и утиля; помещения автошкол
0,9	помещения организаций по санитарной очистке, уборке и озеленению города; помещения кулинарий, столовых; помещения для размещения мастерских по оказанию ремонтно-бытовых услуг населению
0,8	помещения детских внешкольных учреждений
0,6	помещения, используемые под общежитие
0,3	помещения в жилых домах, используемые под бытовые помещения для дворников, лифтеров, плотников, сантехников, слесарей, строителей, рабочих текущего ремонта, уборщиков мусоропровода, электриков
1,0	другие помещения, используемые под иные цели

Примечание: при многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается пропорционально занимаемой площади по видам цели использования.

В случае фактического нецелевого использования помещений арендатором для расчета величины арендной платы принимается наибольшее значение Кип, предусмотренное договором аренды и его фактическим использованием, на весь период действия договора аренды.

7) в целях установления льготной арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства и физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющих специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства),

предусмотренного [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" Кмсп - коэффициент имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства:
(в ред. [решения](#) Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

Кмсп = 0,5.

8) Коэффициент износа, коэффициенты К1, К2, К3, К4, коэффициент качества строительных материалов определяются на основании имеющихся технических паспортов.
(пп. 8 введен [решением](#) Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258)

2. Годовая арендная плата за один квадратный метр в фиксированных суммах устанавливается для следующих категорий арендаторов:

- в размере 3 000 рублей - для органов исполнительной власти, государственных учреждений, органов пожарной охраны, войсковых частей, таможенных органов, прокуратуры и других государственных организаций, финансируемых из федерального или республиканского бюджетов;

- абзац исключен с 17 февраля 2022 года. - [Решение](#) Совета МО городского округа "Усинск" от 17.02.2022 N 258;

- в размере 350 рублей - для:

- музеев, стационарных выставок;

- студий детского изобразительного искусства, внешкольных воспитательных организаций, ведущих работу с детьми;

- обществ и организаций инвалидов, ветеранов, общественных организаций и движений, партий, союзов и объединений, профсоюзов, благотворительных фондов, зарегистрированных в установленном порядке;

- индивидуальных предпринимателей и малых предприятий, производящих и реализующих сельскохозяйственную продукцию, если объем реализованной собственной продукции составляет не менее 70 процентов общего объема реализации товаров (продукции).

3. Фиксированный размер арендной платы, предусмотренный в [пункте 2](#) настоящего решения, может пересматриваться администрацией муниципального образования городского округа "Усинск" не чаще одного раза в год.

4. Владелец права хозяйственного ведения или оперативного управления производит расчеты арендной платы за передаваемое в аренду имущество в соответствии с настоящим расчетом.

5. В арендную плату не включаются налоги, затраты на текущий ремонт, эксплуатацию помещений, зданий, сооружений, а также коммунальные и другие платежи, связанные с техническим обслуживанием инженерных коммуникаций, которые арендатор осуществляет по отдельным договорам с соответствующими организациями.

6. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, при этом размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Справочно: НДС арендаторами муниципального имущества определяется и перечисляется самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

II. Схема разграничения территории муниципального образования на зоны в зависимости от местонахождения арендуемых помещений и установление коэффициентов территориальных зон (КЗ)

№ п/п	Наименования улиц и проездов	Размер коэффициента
1	Зона N 1 ул. 60 лет Октября ул. Ленина ул. Мира ул. Молодежная ул. Нефтяников ул. Парковая ул. Строителей	2,2
2	Зона N 2 ул. Возейская ул. Комсомольская ул. Приполярная	1,8
3	Зона N 3 ул. Воркутинская ул. Пионерская	1,7
4	Зона N 4 проезд Геологоразведчиков проезд Красноярский ул. Лесная ул. Чернова пгт. Парма, пст. Усадор (все улицы)	1,2
5	Зона N 5 Больничный проезд ул. Железнодорожная ул. Заводская ул. Загородная	0,8

	ул. Кооперативная ул. Магистральная ул. Песчаная ул. Промышленная ул. Северная ул. Транспортная	
6	Зона N 6 Сельская местность	0,5

III. Расчет величины годовой арендной платы муниципальным движимым имуществом и объектами производственного назначения, в т.ч. сельскохозяйственного назначения

Величина годовой арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Сби} \times \text{Ен},$$

где:

Апл - величина годовой арендной платы (без учета НДС);

Сби - балансовая стоимость основного средства (рублей) с учетом износа и переоценки основных фондов на момент заключения договора аренды. В случае 100-процентного износа основных фондов Сби равна 20 процентам от первоначальной балансовой стоимости;

Ен - усредненный нормативный коэффициент эффективности капитальных вложений:

$$\text{Ен} = 0,01 \text{ для:}$$

- организаций пассажирского автотранспорта общего пользования, предоставляющих услуги по исполнению муниципальных заказов по перевозке пассажиров;

- производителей в части арендуемого муниципального оборудования, используемого в целях изготовления изделий народных художественных промыслов;

- сельскохозяйственных товаропроизводителей;

- для муниципальных унитарных предприятий.

Ен = 0,06 - для предприятий, осуществляющих свою деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение);

Кн = 0,02 для организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилищного фонда, обеспечивающих предоставление населению коммунальных услуг, управляющим МКД компаниям;

$E_n = 0,2$ - для иных организаций.

Справочно: НДС арендаторами муниципального имущества определяется и перечисляется самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

Обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления производит расчеты арендной платы за передаваемое в аренду имущество в соответствии с настоящим расчетом.

В арендную плату не включаются налоги, затраты на текущий ремонт, эксплуатацию помещений, зданий, сооружений, а также коммунальные и другие платежи, связанные с техническим обслуживанием инженерных коммуникаций, которые арендатор осуществляет по отдельным договорам с соответствующими организациями.

IV. Расчет величины годовой арендной платы за использование муниципальным имуществом, находящимися в муниципальной собственности при почасовом использовании

Величина арендной платы при почасовом использовании муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности рассчитывается по формуле:

$$A (\text{почас.}) = A / \text{РВгн.} \times \text{Ч},$$

где:

A (почас.) - величина арендной платы при почасовом использовании муниципального имущества;

A - величина годовой арендной платы, рассчитанная:

согласно [разделам I, III](#) к настоящему решению;

РВгн. - годовая норма рабочего времени (в часах) в году при 40-часовой рабочей неделе, определяемая по производственному календарю на текущий календарный год;

Ч - количество часов использования муниципального имущества.

Примечание.

1. Установить, что почасовым использованием является использование арендаторами имущества, при котором суммарное время пользования составляет менее 100 часов в месяц.

2. Обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления производит расчеты арендной платы за передаваемое в аренду имущество в соответствии с настоящим расчетом.

3. В арендную плату не включаются налоги, затраты на текущий ремонт, эксплуатацию помещений, зданий, сооружений, а также коммунальные и другие платежи, связанные с

техническим обслуживанием инженерных коммуникаций, которые арендатор осуществляет по отдельным договорам с соответствующими организациями.
