ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Архангельской

городской Думы

от 28.04.2021 № 373

МЕТОДИКА

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМИ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ "ГОРОД АРХАНГЕЛЬСК"

I. Общие положения

1. Настоящая Методика устанавливает приёмы и способы определения размера арендной платы за временное владение и пользование нежилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности городскому округу "Город Архангельск" (далее - город Архангельск).

2. В качестве базовой ставки расчёта размера арендной платы используется стоимость нового строительства 1 кв.м, устанавливаемая Администрацией городского округа "Город Архангельск" (далее - Администрация города).

3. Сумма ежемесячных платежей определяется как 1/12 размера годовой арендной платы плюс НДС. Арендная плата исчисляется в полных рублях. При исчислении сумма с копейками менее 50 округляется в меньшую сторону до полного рубля, а 50 копеек и более округляется в большую сторону до полного рубля. При этом арендная плата не может быть менее 1 рубля.

4. Рассчитываемая по данной Методике арендная плата за пользование нежилыми помещениями включает в себя плату за пользование земельным участком и не включает стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг. Арендная плата за пользование зданием не включает в себя плату за пользование земельным участком и стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг, при этом арендная плата за пользование земельным участком рассчитывается в соответствии с Положением об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Город Архангельск", утверждённым решением Архангельского городского Совета депутатов от 21.11.2007 № 559.

5. Расчёт арендной платы на площади, сдаваемые арендатором с согласия арендодателя в субаренду, производится с повышающим коэффициентом 2.

6. По решению коллегии департамента муниципального имущества Администрации города (далее – КДМИ) величина арендной платы, вносимой арендатором, может корректироваться в сторону уменьшения в счёт частичной компенсации денежных затрат, произведённых арендатором неотделимых улучшений при проведении капитального ремонта или реконструкции муниципального недвижимого имущества, при условии предварительного согласования вышеуказанных работ с арендодателем и подтверждения их выполнения.

II. Порядок расчёта размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности городскому округу

"Город Архангельск"

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

S x (Сб x Киз x Км x Кт x Кбл x Кзон x Квд x Крпл x Крег x Ксзн)

Апл = ------------------------------------------------------------------------------------

Ин (без учёта НДС)

где:

1. Апл - годовая арендная плата (рублей).

2. S - общая площадь помещения (кв.м).

3. Сб - базовая ставка расчёта.

4. Киз - коэффициент износа.

При износе здания:

|  |  |
| --- | --- |
| от 0% до 10% | К1 = 1,0 |
| от 11% до 30% | К1 = 0,9 |
| от 31% до 50% | К1 = 0,7 |
| более 51% | К1 = 0,5 |

Коэффициент износа здания берётся из технического паспорта на здание по данным последней инвентаризации, которая должна проводиться один раз в пять лет.

При просрочке проведения инвентаризации определение коэффициента износа здания производится по нормативам:

|  |  |
| --- | --- |
| - здания высотные производственные | - 0,4% в год |
| - здания многоэтажные производственные | - 1,0% в год |
| - здания двухэтажные производственные | - 1,2% в год |
| - здания одноэтажные производственные, складские | - 2,5% в год |
| - здания каменные, панельные жилые | - 0,7% в год |
| - здания деревянные | - 2,0% в год |

5. Км - коэффициент вида строительного материала предусматривает максимальный удельный вес строительных материалов в данном помещении (строении):

|  |  |
| --- | --- |
| - кирпич, ж/б панель | - 1,0 |
| - прочие | - 0,8 |

6. Кт - коэффициент типа здания:

|  |  |
| --- | --- |
| - производственное или складское (неотапливаемое) | - 0,3 |
| - производственное или складское (отапливаемое) | - 0,7 |
| - прочие | - 1,0 |

7. Кбл - коэффициент степени благоустройства

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень благоустройства | Подвал | Цоколь | 1 и 2 этажи | 3 этаж | 4 этаж и выше | Подъезд, чердак, мансарда |
| При наличии всех видов благоустройства (отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация) | 0,5 | 0,7 | 1,0 | 0,85 | 0,7 | 0,7 |

При отсутствии какого-либо вида благоустройства из указанных четырёх коэффициент снижается на 0,1.

8. Кзон - коэффициент территориальной зоны принимается равным в соответствии с приложенным описанием границ земель территории городского округа "Город Архангельск" по категориям:

а) при сдаче в аренду части здания, нежилых помещений:

2,3 - при расположении здания на землях I категории;

2,0 - при расположении здания на землях II категории;

1,8 - при расположении здания на землях III категории;

1,2 - при расположении здания на землях IV категории;

1,0 - при расположении здания на землях V категории;

0,8 - при расположении здания на землях VI категории;

0,6 - при расположении здания на землях VII категории;

б) при сдаче в аренду здания, строения, сооружения одному арендатору:

1,65 - для здания на землях любой категории.

9. Квд - коэффициент вида деятельности [<1>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par235):

1. Квд 0,05 [<2>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par235)

1.1. Общественные объединения инвалидов, являющиеся юридическими лицами, их филиалы и представительства, использующие нежилые помещения под офис для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами, и осуществляющие свою деятельность на территории города Архангельска (не более 50 кв.м на объединение в пределах одного территориального округа).

1.2. Государственные учреждения, созданные собственником для осуществления функций в области здравоохранения, образования, культуры и социальной защиты населения, использующие нежилые помещения для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами.

1.3. Суды, прокуратура, служба судебных приставов, подразделения, организации и службы, создаваемые для выполнения возложенных на полицию обязанностей (подразделения полиции), органы, службы, формирования, входящие в систему Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС России), управления объединения, управления соединения и воинские части Вооруженных Сил Российской Федерации, являющиеся юридическими лицами, органы, создаваемые для осуществления правоприменительных функций, функций по контролю, надзору и оказанию государственных услуг в сфере миграции, а также для реализации отдельных установленных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации задач и функций Федеральной миграционной службы (ФМС России).

2. Квд 0,1 [<2>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par235)

2.1. Некоммерческие организации, созданные для достижения научных, культурных целей, участия в обеспечении охраны общественного порядка, в целях охраны здоровья граждан, социальной защиты населения, оказания помощи инвалидам, развития физической культуры и спорта, охраны окружающей среды, воспитания детей и молодёжи, а также благотворительные организации (общественные организации, фонды, учреждения, созданные для осуществления благотворительной деятельности), за исключением лиц, указанных в [подпункте 1 пункта 9](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par172) настоящей Методики, использующие нежилые помещения для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами [<3>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par236).

3. Квд 0,1 [<5>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par238)

Лица, использующие нежилые помещения под творческие мастерские.

4. Квд 0,8 [<5>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par238)

Лица, использующие нежилые помещения для осуществления жилищно-коммунальных услуг населению: услуги электроснабжения, услуги водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, отопления, содержание и уход за зелёными насаждениями придомовых территорий, за исключением сбора и вывоза твёрдых и жидких бытовых отходов (в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, коды 68.32; 35.1; 35.2; 35.3; 36.0; 37.0; за исключением 38.11; 38.12) .

5. Квд 0,25 [<5>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par238)

Общественные и религиозные объединения (до 100 кв.м на организацию), за исключением организаций, указанных в подпункте 2 пункта 9 настоящей Методики, использующие нежилые помещения для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами.

6. Квд 0,5 [<2>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par235)

6.1. Государственные органы, учреждения, за исключением указанных в [подпункте 1 пункта 9](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par172) настоящей Методики, использующие нежилые помещения для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами.

6.2. Лица, использующие нежилые помещения для предоставления бытовых услуг населению (согласно перечню бытовых услуг <6>), производства товаров народного потребления.

6.3. Лица, использующие нежилые помещения для производства протезно-ортопедических изделий (в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, код 32.50).

6.4. Лица, использующие нежилые помещения для предоставления услуг в области физической культуры и спорта и проведения спортивно-зрелищных мероприятий (в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, код 85.41.1; 93.13).

6.5. Редакции средств массовой информации, являющиеся юридическими лицами и использующие нежилые помещения для достижения цели деятельности, предусмотренной учредительными документами.

7. Квд 0,5 [<5>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par238)

7.1. Лица, использующие нежилые помещения для предоставления услуг в системе образования (в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, коды 85.1; 85.2; 85.3 и 85.4), за исключением лиц, указанных в [подпункте 1 пункта 9](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par172) настоящей Методики.

7.2. Лица, использующие нежилые помещения для производства фармацевтических товаров и обладающие лицензиями на осуществление данного вида деятельности при наличии в своей структуре рецептурно-производственных отделов или исполняющие государственный контракт на лекарственное обеспечение льготных категорий жителей города Архангельска, и достижения ими данных целей.

8. Квд 0,5 [<5>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par238)

Лица, использующие нежилые помещения для организации питания детей школьного и дошкольного возраста и (или) учащихся средних специальных заведений и студентов высших учебных заведений.

9. Квд 0,5 [<4>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par237)

9.1. Лица, использующие нежилые помещения для предоставления услуг в области культуры (в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014, коды 90; 91; 93.29, а также 59.11; 59.12; 59.13; 59.14.), за исключением лиц, указанных в [подпункте 1 пункта 9](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par172) настоящей Методики.

9.2. Лица, использующие нежилые помещения под розничную торговлю книгами.

10. Квд 0,5 [<2>](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par235)

Лица, использующие нежилые помещения для осуществления услуг общественных туалетов.

11. Квд 2,0

Лица, использующие нежилые помещения для осуществления страховой, инвестиционной, банковской деятельности.

12. Квд 3,0

Лица, использующие нежилые помещения для осуществления биржевой, посреднической деятельности, работы в сфере игорного бизнеса.

13. Квд 1,0

13.1. Лица, использующие нежилые помещения для осуществления адвокатской деятельности в соответствии с Федеральным законом от 31.05.2002 № 63-ФЗ "Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации".

13.2. Лица, использующие нежилые помещения для иных целей деятельности, не предусмотренных в [подпунктах 1](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par172)-[12 пункта 9](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Методика\МЕТОДИКИ\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par224) настоящей Методики.

Примечание. При смешанном виде деятельности арендатора коэффициент вида деятельности принимается по наибольшему коэффициенту.

--------------------------------

<1> Указанный коэффициент применяется в отношении лиц, арендующих помещения.

<2> Арендатор должен использовать под данный вид деятельности не менее 70% площади арендуемого здания (помещения). Если в процессе осуществления вида деятельности арендатор перестает соответствовать этому требованию, соответствующий коэффициент вида деятельности не применяется, а арендная плата рассчитывается и взыскивается в полном объёме с того дня, с которого арендатор перестает соответствовать указанному требованию.

<3> Указанный коэффициент применяется к некоммерческим организациям, осуществляющим свою деятельность не менее двух лет. Для применения коэффициента указанные организации должны предоставить источник финансирования своей деятельности, планы работы на год, получить согласование профильной комиссии Архангельской городской Думы.

<4> Объём данных товаров, работ, услуг в общем объёме товарооборота арендатора или в общем объёме оказываемых им работ, предоставляемых услуг должен составлять не менее 70%, а площадь, используемая арендатором под данный вид деятельности, должна быть не менее 70% от общей площади арендуемого здания (помещения).

<5> Арендатор должен использовать под данный вид деятельности 100 % площади арендуемого помещения. Если в процессе осуществления вида деятельности арендатор перестает соответствовать этому требованию, соответствующий коэффициент вида деятельности не применяется, а арендная плата рассчитывается и взыскивается в полном объёме с того дня, с которого арендатор перестает соответствовать указанному требованию.

<6> Перечень бытовых услуг в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности ОК 029-2014:

а) ремонт, окраска и пошив обуви (коды 15.20 и 95.23);

б) ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий (коды 13.91; 14.1-14.3; 13.92 и 95.29.1);

в) ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и бытовых приборов; ремонт и изготовление металлоизделий (коды 95,1; 95.21; 95.22; 95.25.1; 95.29.4; 95.25.5; 95.29.6; 95.29.9);

г) ремонт мебели (код 95.24);

д) химическая чистка и крашение, услуги прачечных (код 96.01);

е) услуги фотоателье, фото- и кинолабораторий (код 74.2);

ж) услуги бань, душевых и парикмахерских; услуги предприятий по прокату; ритуальные услуги (коды 96.02.1; 96.03; 96.04);

з) переплётные мастерские (брошюровочные, окантовочные, картонажные работы; код 18.4);

и) ремонт средств коррекции зрения (код 47.78.22).

10. Крпл - коэффициент размера арендуемой площади принимается равным:

1,0 - при размере арендуемой площади до 300 кв.м;

0,8 - при размере арендуемой площади от 300 кв.м до 1000 кв.м;

0,6 - при размере арендуемой площади свыше 1000 кв.м.

11. Крег - коэффициент коммерческого регулирования арендной платы, устанавливается от 0,5 до 1,5 Администрацией города по представлению КДМИ с учетом престижности и экономической привлекательности имущества.

[12](consultantplus://offline/ref=203EB43DD85E48DC265A8D13C802E1E843E9C24AE990D871C8D240D69C0B190CF3A6025A67FA8CB7BB0DF6a6w3F). Ин - индекс, исходное значение, устанавливаемое Администрацией города, которое может изменяться не чаще одного раза в квартал.

[13](consultantplus://offline/ref=203EB43DD85E48DC265A8D13C802E1E843E9C24AE990D871C8D240D69C0B190CF3A6025A67FA8CB7BB0DF6a6w3F). КСЗн - коэффициент социальной значимости, равный 0,01, устанавливается Администрацией города по представлению постоянного совещательного органа при Администрации города с учётом социальной и общественной значимости деятельности арендатора муниципального имущества в данном помещении для города Архангельска после согласования Архангельской городской Думой.

Постоянный совещательный орган при Администрации города принимает решение о возможности установления коэффициента социальной значимости. Положение о постоянном совещательном органе при Администрации города и её состав утверждаются Администрацией города.

КСЗн не устанавливается лицам, которым предоставлена льгота в виде снижения арендной платы в соответствии с [пунктами 14](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Постановление%20683%20Порядок%20сдачи%20в%20аренду%20СМиСП\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par264) и [15](file:///C:\Users\KarelskayaEV\Desktop\Постановление%20683%20Порядок%20сдачи%20в%20аренду%20СМиСП\НЕЖИЛЫЕ.doc#Par268) настоящей Методики.

[14](consultantplus://offline/ref=203EB43DD85E48DC265A8D13C802E1E843E9C24AE990D871C8D240D69C0B190CF3A6025A67FA8CB7BB0DF6a6w3F). Субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями, и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", сведения о которых внесены в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, при передаче в аренду муниципального имущества, включённого в [Перечень](consultantplus://offline/ref=203EB43DD85E48DC265A8D13C802E1E843E9C24AEB96D67AC4D240D69C0B190CF3A6025A67FA8CB7BB0DF4a6wBF) муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утверждённый решением Архангельской городской Думы, целевым назначением Администрацией города предоставляется льгота в виде снижения арендной платы по договору аренды муниципального имущества на 10% на срок три года.

Льгота предоставляется не более одного раза определённому лицу на пользование определённого муниципального имущества.

[15](consultantplus://offline/ref=203EB43DD85E48DC265A8D13C802E1E843E9C24AE990D871C8D240D69C0B190CF3A6025A67FA8CB7BB0DF6a6w3F). Социально ориентированным некоммерческим организациям при передаче в аренду муниципального имущества, включённого в Перечень муниципального имущества, которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе социально ориентированным некоммерческим организациям, целевым назначением Администрацией города предоставляется льгота в виде снижения арендной платы по договору аренды муниципального имущества на 20% на срок три года.

Льгота предоставляется не более одного раза определённому лицу на пользование определённого муниципального имущества.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_