

МЭР ГОРОДА МАГАДАНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 20 апреля 2004 г. № 681

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА (КРОМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

В целях совершенствования экономического регулирования деятельности органов местного самоуправления в договорных отношениях по аренде муниципального имущества (кроме земельных участков) на территории муниципального образования «Город Магадан», повышения эффективности использования объектов муниципальной собственности и пополнения городского бюджета, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, подпунктом 6 пункта 1 статьи 55 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; пунктом 16 статьи 32, пунктом 8 статьи 44, частью 4 статьи 45 Устава муниципального образования «Город Магадан»; пунктом 10.9 раздела X Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Магадана, утвержденного Решением Магаданской городской Думы от 20.05.2002 № 25-Д; пунктами 1.23; 4.2-4.6 Положения о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности города Магадана (кроме земельных участков), утвержденного Решением Магаданской городской Думы от 12.02.2004 № 4-Д, постановляю:

1. Утвердить Порядок определения платы за аренду муниципального имущества (кроме земельных участков) согласно приложению № 1 к настоящему Постановлению.

2. Установить минимальные размеры ставок арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом (кроме земельных участков) без учета налога на добавленную стоимость, стоимости коммунальных услуг, платы за землю и других затрат арендодателей за 1 квадратный метр арендуемой площади в месяц согласно приложению № 2 к настоящему Постановлению.

3. Установить ставку арендной платы в размере 5 рублей за 1 квадратный метр арендуемой площади в месяц без учета налога на добавленную стоимость, стоимости коммунальных услуг, платы за землю и других затрат арендодателей для использующих муниципальное имущество на праве аренды:

- муниципальных учреждений;
- муниципальных унитарных предприятий г. Магадана;
- открытых акционерных обществ, акции которых находятся в муниципальной собственности;
- некоммерческих организаций, учредителем (соучредителем) которых являются органы местного самоуправления г. Магадана.

4. Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Магадана (Карпенко Е.В.), руководителям муниципальных учреждений и органов местного самоуправления, выступающих арендодателями муниципального имущества, при заключении новых договоров аренды и после истечения годичного срока с момента последнего изменения размера арендных платежей по долгосрочным договорам аренды устанавливать арендную плату в соответствии с настоящим Постановлением в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. Установить, что величина арендной платы за 1 квадратный метр не может быть ниже минимальных размеров ставок арендной платы, определенных Постановлением мэра г. Магадана, кроме случаев, указанных в пункте 3 настоящего Постановления.

Если величина арендной платы, рассчитанная в соответствии с порядком, указанным в пункте 1 настоящего Постановления, меньше минимальной, то за величину арендной платы за 1 квадратный метр принимается минимальный размер ставки арендной платы за 1 квадратный метр.

Если после вступления в силу настоящего Постановления величина арендной платы, установленная действующими долгосрочными договорами или краткосрочными договорами аренды, по окончании которых арендатор намерен заключить договор на новый срок, больше, чем величина арендной платы, рассчитанная в соответствии с порядком, указанным в пункте 1 настоящего Постановления, или с применением минимального размера ставки арендной платы за 1 квадратный метр, величина арендного платежа устанавливается в прежнем размере, увеличенном на прогнозный показатель коэффициента инфляции на соответствующий год.

6. Решения по заявлениям арендаторов об изменении размера арендной платы, предоставлении рассрочки или отсрочки уплаты арендных платежей за пользование муниципальным имуществом (кроме земельных участков) принимаются комиссией по рассмотрению вопросов сдачи в аренду муниципального имущества при мэрии г. Магадана и могут быть обжалованы заявителями мэру города Магадана.

7. Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Магадана (Карпенко Е.В.) довести настоящее Постановление до сведения управлений, отделов и других структурных подразделений мэрии г. Магадана, самостоятельно выступающих в качестве арендодателей муниципального имущества или в чьем ведении находятся муниципальные учреждения, сдающие в аренду муниципальное имущество, закрепленное за ними на праве оперативного управления.

8. Настоящее Постановление вступает в силу после его официального опубликования в городских средствах массовой информации.

9. С момента вступления в силу настоящего Постановления считать утратившими силу Постановления администрации города Магадана от 06.06.1995 № 1338 «Об утверждении схемы-расчета годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями муниципального фонда, сдаваемыми в аренду», от 14.02.1996 № 367 «Об арендной плате», от 10.07.1997 № 2243 «О внесении дополнения в Постановление администрации г. Магадана от 16.06.1995 № 1338», а также пункты 2 и 3 Постановления мэра г. Магадана от 30.06.2003 № 1361 «Об упорядочении использования муниципального имущества на праве безвозмездного и возмездного пользования (аренды) и включении отдельных объектов муниципальной собственности в состав казны г. Магадана».

10. Контроль за выполнением настоящего Постановления возложить на заместителя мэра, председателя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Магадана Карпенко Е.В.

И.о. мэра города Магадана
В.П.ПЕЧЕНЬ

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА
(КРОМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий порядок в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности города Магадана (кроме земельных участков), утвержденным Решением Магаданской городской Думы от 12.02.2004 № 4-Д, устанавливает методики расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда (нежилыми зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, в т.ч. в жилых домах - встроенными и встроенно-пристроенными) и муниципальным движимым имуществом (оборудованием, инвентарем, машинами, механизмами и пр.).

1.2. Методики определения размера арендных платежей, указанных в п. 1.1 настоящего Порядка, а также значения их составляющих могут быть изменены мэром г. Магадана в зависимости от изменения рыночных условий и инфляционных процессов, а также в связи с введением в действие законодательных и нормативно-правовых актов, касающихся аренды имущества.

1.3. Минимальная величина арендной платы за один квадратный метр арендуемой площади в месяц без учета налога на добавленную стоимость, стоимости коммунальных услуг, платы за землю и других затрат арендодателей устанавливается мэром города Магадана.

Величина арендной платы не может быть установлена ниже ее минимального размера, определенного мэром г. Магадана.

1.3. Договором аренды муниципального имущества может быть предусмотрен размер арендной платы, превышающий ее размер, установленный в соответствии с действующей методикой определения размера арендных платежей, в случаях:

- приобретения права аренды объекта муниципальной собственности на торгах (аукционах, конкурсах);

- в результате распределения объекта аренды комиссией по рассмотрению вопросов сдачи в аренду муниципального имущества при мэрии г. Магадана при поступлении более одной заявки на его использование претенденту, предложившему больший размер указанного платежа;

- если минимальный размер арендной платы, установленный мэром г. Магадана, превышает расчетную величину;

- если по ранее действовавшему договору аренды, заключенному до утверждения настоящего порядка, был установлен размер арендной платы, превышающий ее величину, определенную в соответствии с действующей методикой, или минимальную величину, установленную мэром г. Магадана.

II. МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА (НЕЖИЛЫМИ ЗДАНИЯМИ, СООРУЖЕНИЯМИ, НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, В Т.Ч. В ЖИЛЫХ ДОМАХ - ВСТРОЕННЫМИ И ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ)

2. Величина ежемесячной арендной платы без учета налога на добавленную стоимость за пользование объектами муниципального нежилого фонда (нежилыми зданиями, сооружениями, нежилыми помещениями, в т.ч. в жилых домах - встроенными и встроенно-пристроенными), определяется по следующей формуле:

$$\text{Амес.} = \text{Сар.} \times [(\text{ОБС} \times \text{Кв.д.} \times \text{Кп.п.} \times \text{Кт.о.} \times \text{Кп.р.} \times \text{Кплощ.}) + 36/\text{д}] \times \text{Кинфл.: 12 мес., где}$$

2.1. Амес. - величина арендной платы без учета налога на добавленную стоимость в месяц - (руб.)

2.2. Сар. - площадь арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, исчисленная по данным технического паспорта (при определении площади нежилого помещения, являющегося частью жилого дома, в ее состав не включаются расположенные внутри объекта аренды помещения технического назначения, обслуживающие все здание, - узлы управления, электрощитовые, вентиляционные, лестничные клетки и т.п.) - (кв. м).

2.3. ОБС - остаточная балансовая стоимость, приходящаяся на 1 кв. м арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, исчисленная как его полная восстановительная стоимость с учетом всех переоценок в соответствии с Постановлениями Правительства РФ и иными правовыми актами, регулирующими порядок переоценки имущества, за минусом износа, деленная на площадь объекта аренды - (руб.).

Примечания. 1). При этом, если в аренду передан объект казны г. Магадана, за ОБС принимается ОБС 1 кв. м объекта аренды; если в аренду передано нежилое помещение, являющееся частью объекта, числящегося на балансе муниципального унитарного предприятия, муниципального учреждения или органа местного самоуправления, то за ОБС принимается ОБС всего объекта, деленная на всю площадь объекта.

2). Если величина ОБС 1 кв. м объекта аренды превышает в г. Магадане - 3000 рублей, в поселках Сокол, Снежный - 2500 рублей, то при исчислении арендной платы ОБС включается в формулу расчета с понижающим коэффициентом 0,5.

2.4. Кв.д. - коэффициент вида деятельности, устанавливаемый в зависимости от видов деятельности арендатора, осуществляемых с использованием объекта аренды, определяется по следующей таблице:

Виды деятельности арендаторов	Группа	Значение Кв.д.
Банковская, биржевая, финансовая, кредитная, страховая, риэлтерская деятельность; пункты обмена валют; игорный и видеобизнес; ночные клубы; организация и проведение лотереи; туристический бизнес; услуги связи (кроме почтовой)	01	3,0
Посредническая, оценочная, лизинговая деятельность; нотариальная и адвокатская деятельность; юридические консультации	02	2,5

Оптовая торговля; торговля непродовольственными и смешанными товарами, винно-водочными изделиями, книжной продукцией; рестораны, бары; рекламные агентства; гостиницы; аудиторская деятельность; частная сыскная, детективная и охранный деятельность; компьютерные и интернет - салоны; мастерские по ремонту и обслуживанию персональных компьютеров; бани, сауны, солярии, косметические кабинеты, салоны красоты, парикмахерские, фотосалоны; транспортные услуги; крытые стоянки для автомашин и автосалоны; автосервис; автошколы; оказание платных медицинских и ветеринарных услуг	03	2,0
Торговля продовольственными товарами (кроме хлебобулочных изделий); кафе, столовые, закусочные, буфеты и другие предприятия общественного питания, не вошедшие в группу 03; пункты приема стеклопосуды; ремонтно - строительная деятельность	04	1,8
Промышленность; производство товаров народного потребления (за исключением продуктов питания, в т.ч. хлебобулочных изделий); ювелирные и камнерезные мастерские	05	1,6
Офисы, административные помещения коммерческих организаций; торговля хлебобулочными изделиями; аптеки и оптики (торговля фармацевтическими товарами); деятельность в сфере трудоустройства граждан; бюджетные организации федерального и областного уровня (ГУП, ГУ, органы управления); правоохранительные органы и органы специальных служб государства (УФСБ, УВД, прокуратура и др.); судебный департамент, управление юстиции, военные комиссариаты	06	1,5
Научно-исследовательская деятельность; государственные и негосударственные образовательные учреждения, осуществляющие деятельность на платной основе (кроме автошкол); спортивно-оздоровительные комплексы, тренажерные залы, оздоровительные центры, массажные кабинеты, теннисные корты, осуществляющие деятельность на платной основе	07	1,4
Средства массовой информации (редакции газет, журналов; издательства; редакции телевидения, радио); распространение, обработка и сбор печати (ЗАО «Роспечать»); услуги почтовой связи (Магаданский почтамт)	08	1,2
Склады, подсобные помещения	09	1,1
Услуги по ремонту обуви, телевидеоаппаратуры, бытовой техники; ателье по пошиву и ремонту одежды и др. изделий, трикотажные ателье, химчистки; арендаторы, осуществляющие капремонт и реконструкцию зданий, нежилых помещений муниципального фонда, впервые сданных в аренду, на период проведения ремонтных работ, не превышающий одного года	10	1,0
Сельское и лесное хозяйство	11	0,8
Производство продуктов питания (в т.ч. хлебобулочных изделий); цеха по производству полуфабрикатов, кулинарных, кондитерских изделий; муниципальные унитарные предприятия	12	0,5

г. Магадана; спорт; культура и искусство; образование; некоммерческая медицинская и ветеринарная деятельность		
Общественные объединения граждан (общественные организации, движения, фонды, учреждения, союзы, органы общественной самодеятельности, политические партии) и некоммерческие организации, не занимающиеся коммерческой деятельностью; производство и продажа товаров и услуг для инвалидов, ветеранов ВОВ и приравненных к ним категорий населения (в т.ч. магазины «Ветеран»)	13	0,25
Инвалиды, ветераны войны и труда	14	0,2
Прочие виды деятельности, не вошедшие в группы 01-14	15	1,5

Примечание. Для арендаторов, осуществляющих в арендуемом помещении многопрофильную деятельность, значение коэффициента вида деятельности (Кв.д.) определяется по виду деятельности, которому соответствует максимальное его значение.

2.5. Кп.п. - коэффициент полноценности помещения, учитывающий расположение объекта аренды в здании, определяется по следующей таблице:

Расположение объекта аренды	Значение Кп.п.
Отдельно стоящее здание, сооружение	0,50
Надземная часть здания (1-й этаж и выше)	0,45
Цоколь	0,40
Мансарда, чердак	0,30
Полуподвал	0,20
Подвал	0,15

Примечание. В случаях, если объект аренды представляет собой отдельно стоящее здание, значение коэффициента полноценности помещения (Кп.п.) принимается за 0,50, независимо от его этажности; если в состав объекта аренды входят помещения, расположенные на разных этажах здания, рассчитывается среднее значение Кп.п., определяемое как частное от деления суммы произведений площадей каждого этажа и соответствующего ему значения Кп.п. на общую площадь объекта аренды.

2.6. Кт.о. - коэффициент технического обустройства объекта аренды, учитывающий наличие в нем таких элементов благоустройства, как:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- канализация;
- теплоснабжение (отопление).

При наличии всех элементов благоустройства значение Кт.о. принимается за 0,5; при отсутствии какого-либо элемента благоустройства значение Кт.о. снижается на 0,1 за

каждый отсутствующий элемент.

Таким образом, значения Кт.о. составляют: при наличии всех элементов - 0,5; при отсутствии 1 элемента - 0,4; при отсутствии 2 элементов - 0,3; при отсутствии 3 элементов - 0,2; при отсутствии всех элементов - 0,1.

Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящимся в здании, в котором расположено помещение.

Считается, что теплоснабжение в помещении отсутствует, если в нем не установлены приборы отопления, подключенные к центральной системе, обслуживающей здание, в котором находится помещение, или через арендуемое помещение проходят заизолированные трубопроводы центрального отопления, обеспечивающие теплоснабжение всего здания.

2.7. Кп.р. - коэффициент престижности района, учитывающий удобство коммерческого использования объекта аренды с учетом близости к магистралям, торговым и административным центрам, определяется в зависимости от отнесения объекта аренды к одной из зон города по значению коэффициента градостроительной ценности (КГЦ) по следующей таблице:

Характеристика престижности района (зона)	Значения КГЦ <*>	Значения Кп.р.
Центральная часть города	6,86-7,67	1,0
Средняя удаленность от центра города	4,93-5,81	0,6
Окраина города	1,25-4,36	0,5
Пос. Снежный, Уптар, Сокол и др. районы	0,60-1,20	0,4

<*> Значения коэффициентов градостроительной ценности (КГЦ), учитывающие территориальное расположение объектов аренды, указаны в соответствии с описанием границ оценочных зон, изложенных в приложении № 4 к Постановлению мэра г. Магадана № 304 от 11.02.2002 «Об утверждении формы договора аренды земель для несельскохозяйственных нужд, порядке взимания арендной платы за землю в границах черты населенных пунктов на территории муниципального образования - г. Магадан, включая Ольский, Хасынский и Арманский административные округа, на 2002 год».

2.8. Кплощ. - коэффициент площади объекта аренды, учитывающий зависимость размера арендной платы от арендуемой площади определяется по следующей таблице:

Площадь объекта аренды	Значение Кплощ.
До 50,00 кв. м	1,20
От 50,01 кв. м до 100,00 кв. м	1,05
От 100,01 кв. м до 200,00 кв. м	1,00

От 200,01 кв. м до 400,00 кв. м	0,85
Более 400,00 кв. м	0,70

2.9. Зб/д - эксплуатационные затраты балансодержателя на содержание 1 кв. м, включающие затраты на техническое обслуживание и текущий ремонт зданий и внутридомового оборудования, отчисления на капитальный ремонт, оплату по факту работ уборщиц и дворников и др.

Примечание. При расчете арендной платы за пользование объектом, включенным в состав казны муниципального образования «Город Магадан», значение Зб/д равно 0,00.

При расчете арендной платы за пользование объектом, закрепленным за муниципальным унитарным предприятием г. Магадана на праве хозяйственного ведения или муниципальным учреждением, органом местного самоуправления на праве оперативного управления, значение Зб/д рассчитывается, исходя из затрат на содержание здания в целом, деленных на его общую площадь.

2.10. Кинфл. - прогнозный показатель коэффициента инфляции на соответствующий год.

III. МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ (ОБОРУДОВАНИЕМ, ИНВЕНТАРЕМ, МАШИНАМИ, МЕХАНИЗМАМИ И ПР.)

3.1. Величина ежемесячной арендной платы за пользование муниципальным движимым имуществом (оборудованием, инвентарем, машинами, механизмами и пр.) устанавливается в зависимости от полной восстановительной стоимости сдаваемого в аренду имущества согласно приведенной таблице:

Размер полной восстановительной стоимости сданного в аренду муниципального движимого имущества	Размер ежемесячной платы без учета налога на добавленную стоимость
До 1 тыс. рублей	Однократный размер МРОТ
От 1 до 5 тыс. рублей	2-кратный размер МРОТ
От 5 до 10 тыс. рублей	3-кратный размер МРОТ
От 10 до 15 тыс. рублей	4-кратный размер МРОТ
От 15 до 20 тыс. рублей	5-кратный размер МРОТ
От 20 до 25 тыс. рублей	6-кратный размер МРОТ

Примечание. МРОТ - минимальный размер оплаты труда, применяемый в соответствии с федеральными законами при исчислении налогов, сборов и иных платежей по гражданско-правовым обязательствам на момент расчета платежей, или 100 рублей на момент утверждения настоящего порядка.

3.2. В случае, если полная восстановительная стоимость сдаваемого в аренду муниципального движимого имущества превышает 25 тысяч рублей, ежемесячная арендная

плата (А) исчисляется по формуле:

$$A = 1 \text{ МРОТ} + (\text{ПВС} : 5), \text{ где:}$$

ПВС - полная восстановительная стоимость сдаваемого в аренду движимого имущества на момент расчета арендной платы (в руб.).

3.3. В случае, если в аренду передается движимое имущество, пригодное к эксплуатации сезонно, при исчислении арендной платы полная восстановительная стоимость такого имущества уменьшается в два раза.

3.4. В случае, если в аренду передается движимое имущество, не имеющее остаточной стоимости (со 100%-ным износом), при исчислении платы полная восстановительная стоимость включается в формулу расчета с понижающим коэффициентом 0,5.

Заместитель мэра,
управляющий делами
С.В.АБРАМОВ

**МИНИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ
СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ (КРОМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ) БЕЗ
УЧЕТА НАЛОГА НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ, СТОИМОСТИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ И ДРУГИХ ЗАТРАТ
АРЕНДОДАТЕЛЕЙ ЗА 1 КВ. М АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ В МЕСЯЦ**

(в рублях)

№ п/п	Категории объектов аренды и арендаторов муниципального недвижимого имущества	Центр (КГЦ = 7,67; 6,86) <*>	Средняя удален- ность от центра (КГЦ = 5,81; 5,51; 5,22; 4,93) <*>	Окраина (КГЦ = 4,36 и ниже) <*>
1	2	3	4	5
1	Для: - организаций всех организационно- правовых форм и форм собственности и предпринимателей без образования юридического лица, осуществляющих оказание услуг и торговое обслуживание ветеранов Великой Отечественной войны и приравненных к ним категорий населения, инвалидов; - общественных объединений граждан (общественных организаций, движений, фондов, учреждений, политических партий), не осуществляющих коммерческую деятельность;	15,00	10,00	5,00
2	Для отдельностоящих зданий - складов, производственных зданий (согласно технической документации или фактическому использованию на момент заключения договора аренды)	15,00	5,00	4,00
3	Для: - субъектов малого предпринимательства, доля собственной продукции которых составляет не менее 75% от общего объема производства; - организаций всех организационно-правовых форм и форм собственности и предпринимателей без образования юридического лица при пользовании складскими и подвальными помещениями, а также нежилыми помещениями (зданиями), подлежащими капитальному ремонту с согласия арендодателя, на первый год аренды	30,00	20,00	10,00

4	Для нежилых помещений (за исключением подвальных), используемых Магаданским почтамтом федеральной почтовой связи Управления федеральной почтовой связи Магаданской области	40,00	30,00	20,00
5	Для коммерческих и некоммерческих организаций, не указанных в пунктах 1-4 настоящей таблицы, и предпринимателей без образования юридического лица за пользование нежилыми помещениями (зданиями), не относящимися к складским и подвальным	50,00	40,00	20,00

<*> Территория муниципального образования «Город Магадан» разделена на три зоны (центр, средняя удаленность от центра, окраина) в соответствии со значениями коэффициентов градостроительной ценности (КГЦ), учитывающими территориальное расположение объекта аренды (в границах, описанных в приложении № 4 к Постановлению мэра г. Магадана № 304 от 11.02.2002 «Об утверждении формы договора аренды земель для несельскохозяйственных нужд, порядке взимания арендной платы за землю в границах черты населенных пунктов на территории муниципального образования - г. Магадан, включая Ольский, Хасынский и Арманский административные округа, на 2002 год»).

Заместитель мэра,
управляющий делами
С.В.АБРАМОВ