



**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

с. Челно-Вершины

от 31.01.2006. № 64

Об утверждении Методики расчёта  
размера арендной платы за пользование  
имуществом муниципального района  
Челно-Вершинский Самарской области

В целях повышения эффективности использования имущества муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, сдаваемого в аренду, Собрание представителей муниципального района Челно-Вершинский Самарской области решило:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета размера арендной платы за пользование имуществом муниципального района Челно-Вершинский Самарской области.

2. Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования и регулирует правоотношения, возникшие с 1 февраля 2006 года.

3. Постановление администрации Челно-Вершинского района Самарской области № 333 от 08.12.1999 г. считать утратившим силу.

Глава муниципального района,  
председатель Собрания  
представителей муниципального  
района Челно-Вершинский  
Самарской области



*И.М.Евдокимов* И.М.Евдокимов

*Копия верна*

*Главный специалист по работе с населением - Тихонов В.В.*

МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ  
ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛНО-ВЕРШИНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Основные величины, используемые для расчета арендной платы

В настоящей Методике при расчете размера арендной платы за пользование имуществом муниципального района Челно-Вершинский Самарской области используются определения следующих величин:

Амин - минимальная величина арендной платы за 1 кв. метр, устанавливаемая в размере 1 процента от базовой величины стоимости строительства 1 кв. метра здания;

Ао - годовая сумма амортизационных отчислений на полное восстановление имущества;

Ап - годовая арендная плата;

Бс - балансовая стоимость арендуемого имущества, которая определяется по бухгалтерским документам, а в случае отсутствия достоверных данных - независимым оценщиком, как восстановительная стоимость имущества;

Кн - коэффициент назначения помещения, устанавливаемый в зависимости от назначения использования арендуемого помещения;

Кпр - коэффициент престижности помещения, устанавливаемый в зависимости от места расположения здания (близость к магистралям, торговым и административным центрам, наличие транспортной и иной инфраструктуры);

Кр - коэффициент расположения помещения, устанавливаемый в зависимости от расположения арендуемого помещения внутри здания;

Кто - коэффициент технического обустройства помещения, устанавливаемый в зависимости от обеспечения коммунальными удобствами здания, где находится арендуемое помещение;

На - норма амортизационных отчислений, которая определяется в соответствии с установленной Правительством Российской Федерации классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы;

Па - арендный процент, который представляет собой норму прибыли от сдачи в аренду имущества и устанавливается в размере 10%;

Сб - базовая величина стоимости строительства 1 кв. метра здания, устанавливаемая главой администрации муниципального района Челно-Вершинский Самарской области и ежегодно пересматриваемая в соответствии с официальными данными органов государственной статистики;

S - площадь арендуемого помещения;

Sn - площадь поверхности здания или сооружения, занимаемая оборудованием.

## 2. Расчет арендной платы за пользование нежилыми помещениями

Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, предоставленными в аренду муниципальным унитарным предприятиям, рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = \frac{Сб}{100} \times S.$$

Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, предоставляемыми в аренду федеральным и областным бюджетным учреждениям, государственным унитарным предприятиям Самарской области рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = \frac{Сб}{100} \times K_{пр} \times S.$$

Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями, предоставляемыми в аренду иным организациям и индивидуальным предпринимателям, рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = \frac{Сб}{100} \times (K_{н} \times K_{р} \times K_{то} \times K_{пр}) \times S.$$

Размеры коэффициентов, которые применяются при расчете арендной платы, определяются согласно приложениям 1 - 3 к настоящей Методике.

Коэффициент престижности расположения помещения утверждён решением Челно-Вершинского районного собрания представителей Самарской области № 68 от 27 декабря 2002 года « Об установлении коэффициентов престижности при расчёте арендной платы за пользование нежилыми помещениями и земельными участками»;

Арендная плата за пользование нежилыми помещениями для организаций, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общественных объединений инвалидов при условии, что среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, а расходы, производимые указанной организацией на непосредственное обеспечение нужд инвалидов, включая взносы на содержание общественных организаций инвалидов, составляют не менее 50 процентов балансовой прибыли, устанавливается в размере 50 процентов от суммы, рассчитанной по настоящей Методике.

Пониженный коэффициент назначения помещения применяется для организаций, относящихся к субъектам малого бизнеса, применяющих упрощенную систему налогообложения, что подтверждается справкой из налогового органа по месту нахождения организации.

Установленный размер арендной платы за 1 кв. метр помещения не может быть ниже минимальной величины арендной платы. Если рассчитанный по формуле размер арендной платы за 1 кв. метр помещения меньше минимальной величины арендной платы, то в качестве размера арендной платы за 1 кв. метр помещения применяется минимальная величина арендной платы.

Затраты арендатора на эксплуатационное и коммунальное обслуживание, ремонт мест общего пользования, а также инженерных сетей при расчете размера арендной платы не учитываются.

### 3. Расчет арендной платы за установку оборудования на зданиях и сооружениях

Размер годовой арендной платы за использование боковых поверхностей и крыши здания (сооружения) для установки оборудования определяется по формуле:

$$A_{п} = \frac{Сб}{100} \times K_{пр} \times S_{п} \times 8.$$

### 4. Порядок учета расходов арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого помещения

В целях принятия решения по снижению арендной платы в связи с проведением арендатором капитального ремонта арендуемого помещения комитет по управлению муниципальным имуществом администрации района создает комиссию, в состав которой входят специалисты управления финансами администрации муниципального района Челно-Вершинский Самарской области, МУ «Управление по строительству администрации Челно-Вершинского района Самарской области».

Указанная комиссия рассматривает обращение арендатора о необходимости проведения капитального ремонта арендуемых помещений с прилагающейся проектно-сметной документацией и заключением организации, имеющей лицензию на деятельность по проектированию зданий и сооружений, дающей право на обследование технического состояния зданий и сооружений, о целесообразности проведения капитального ремонта помещений.

На основании представленных документов комиссия выносит заключение о необходимости проведения капитального ремонта, определяет перечень планируемых работ и срок, в течение которого капитальный ремонт должен быть выполнен. Один экземпляр заключения направляется в адрес арендатора.

После завершения ремонтных работ арендатор представляет в комиссию следующие документы:

смету на проведение капитального ремонта с указанием расчета стоимости необходимых работ, согласованную с организацией, осуществляющей государственную вневедомственную экспертизу в сфере строительной деятельности;

копию договора с подрядчиком на проведение капитального ремонта и копию соответствующей лицензии подрядчика;

копии платежных документов, подтверждающих расходы арендатора на капитальный ремонт;

акт выполненных работ.

Комиссия на основании представленных документов и проверки фактически выполненного объема работ принимает решение об утверждении размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого помещения, которые будут компенсированы арендатору путем снижения размера арендной платы. При этом стоимость капитального ремонта 1 кв. метра общей площади помещения по отдельным конструктивным элементам не должна превышать государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001), утвержденные постановлением Госстроя России от 17.12.1999 N 77.

На основании решения комиссии комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации района оформляется дополнительное соглашение к договору аренды, при этом размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = \frac{Сб}{100} \times S.$$

Указанный размер арендной платы действует до полного погашения утвержденного комиссией размера затрат арендатора на капитальный ремонт арендованного помещения, после чего размер арендной платы исчисляется в соответствии с положениями раздела 2 настоящей Методики.

#### 5. Расчет арендной платы за пользование сооружениями, инженерными коммуникациями, транспортными средствами, машинами и оборудованием

Размер годовой арендной платы за пользование сооружениями, инженерными коммуникациями, транспортными средствами, машинами и оборудованием рассчитывается по формуле:

$$A_{п} = A_{о} + \frac{A_{о} \times П_{а}}{100},$$

$$\text{где } A_{о} = \frac{Б_{с} \times Н_{а}}{100}.$$

Расходы арендатора на содержание, эксплуатацию и ремонт арендованного имущества не учитываются при исчислении размера арендной платы.

При предоставлении в аренду имущества инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса арендная плата в 2006 году составляет 0,1 % балансовой стоимости арендованного имущества.

Приложение N 1  
к Методике  
расчета размера арендной платы  
за пользование имуществом муниципального  
района Челно-Вершинский Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА НАЗНАЧЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

N п/п	Назначение помещения	Значение Кн	Значение Кн для субъектов малого бизнеса
1	Лечебные кабинеты, учебные аудитории, помещения правлений региональных отделений общероссийских академий наук, общественных объединений инвалидов, культовые помещения религиозных конфессий, спортивные залы	2,0	1,8
2	Производственные цехи, складские помещения, столовые и буфеты в образовательных и лечебных учреждениях, аптеки	3,0	2,7
3	Административные и офисные помещения	4,0	3,6
4	Столовые, кафе и помещения других организаций общественного питания, ателье, парикмахерские, автосервисы, мастерские и другие помещения для бытового обслуживания населения	4,2	3,8
5	Магазины и другие торговые помещения	6,0	5,4
6	Банки и другие кредитные организации	6,5	
7	Ночные клубы, букмекерские конторы, игорные заведения, в том числе залы с игровыми автоматами	8,0	
8	Прочие помещения	4,5	4,0

Приложение N 2  
к Методике  
расчета размера арендной платы  
за пользование имуществом  
муниципального района Челно-Вершинский  
Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

N п/п	Расположение помещения	Значени е Кр
1	Подвал, цокольный этаж, техническое помещение (без окон)	0,7
2	Прочие помещения с первого по последний этаж	1,0

Приложение N 3  
к Методике  
расчета размера арендной платы  
за пользование имуществом  
муниципального района  
Челно-Вершинский Самарской области

**ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБУСТРОЙСТВА  
ПОМЕЩЕНИЯ**

N п/п	Наименование технического обустройства	Значени е Кто
1	Наличие водопровода, канализации, холодной и горячей воды, центрального отопления	1,2
2	Наличие водопровода, канализации и центрального отопления	1,0
3	Наличие водопровода и канализации либо центрального отопления	0,8
4	Отсутствие коммунальных удобств	0,6