

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
(второй созыв)

РЕШЕНИЕ

21 января

2003

№ 352/29

с. Екатеринославка

О проекте Положения "О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района"

Рассмотрев и обсудив ходатайство администрации района, районный Совет народных депутатов в соответствии со статьей 17 Устава района

р е ш и л:

1. Утвердить Положение "О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района" (прилагается).

2. Контроль за выполнением данного решения возложить на администрацию района и постоянную комиссию мандатную и по нормотворчеству (Доценко В.С.) районного Совета народных депутатов.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель районного Совета

В.М.Сайко



2

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН**

РЕШЕНИЕ

**О внесении изменений в решение районного Совета народных депутатов
от 21 января 2003 года № 352/29 «О проекте Положения
«О порядке определения величины арендной платы
за пользование имуществом, находящемся
в муниципальной собственности»**

Принято районным Советом народных депутатов

27 декабря 2005 года

1. Внести в Положение «О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящемся в муниципальной собственности», утвержденное решением районного Совета народных депутатов от 21 января 2003 года № 352/29 следующие изменения:

1.1. В разделе 1 абзац пятый изложить в новой редакции:

«Сб – базовая величина стоимости строительства 1 кв.м. площади нежилого помещения – 5775 рублей»;

1.2. После абзаца пятого дополнить Положение абзацами шестым, седьмым, восьмым следующего содержания:

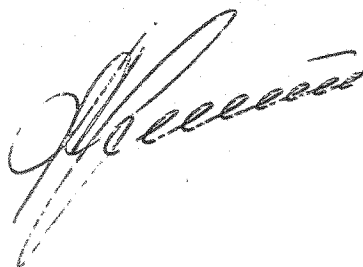
«Сб = Сбпг * Кинпг, где

Сбпг – базовая стоимость строительства 1 кв.м. площади нежилого помещения, действовавшая в предыдущем году;

Кинпг – коэффициент инфляции, применяемый в предыдущем году».

2. Настоящее решение вступает в силу после его подписания и официального опубликования.

Глава района
с. Екатеринославка
12.01 декабря 2006г.
№ 6



А.Н.Басистый

3

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**
(третий созыв)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 декабря 2005 года

№ 327/24

**О внесении изменений в решение
районного Совета народных депутатов
от 21 января 2003 года №352/29
«О проекте Положения «О порядке
определения величины арендной платы
за пользование имуществом,
находящимся в муниципальной собственности
Октябрьского района»**

Рассмотрев ходатайство главы района об изменении величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района, районный Совет народных депутатов **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять решение «О внесении изменений в решение районного Совета народных депутатов от 21 января 2003 года №352/29 «О проекте Положения «О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района».

2. Направить данное решение главе района для подписания и официального опубликования.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель районного Совета

В.Я.Мигаль

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке определения величины арендной платы
за пользование имуществом, находящимся
в муниципальной собственности

Положение о порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности, разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Октябрьского района.

Действие настоящего Положения распространяется на объекты движимого и недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности, и позволяет определить ставку арендной платы на единицу площади арендованного имущества (1 кв. м.), единицу движимого или недвижимого имущества, 1 час использования площади в зависимости от технической характеристики занимаемого помещения, степени его обустроенности и коммерческого использования.

I. Методика расчёта арендной платы за пользование недвижимым имуществом

Величина годовой арендной платы за нежилое помещение определяется по формуле:

$$\text{Анп} = S * (C6 * K1 * K_{\text{ин}} * K_{\text{гз}} * K_{\text{м}} * K_{\text{т}} * K_{\text{з}} * K_{\text{тд}} * K_{\text{нж}}) : 10, \text{ где:}$$

Анп – годовая арендная плата за пользование объектом недвижимости без НДС;

S – фактически переданная в аренду площадь, кв. м.;

C6 – базовая стоимость строительства 1 кв. м. площади нежилого помещения – 5000 рублей.

Коэффициенты для расчёта арендной платы

1. K1 – поправочный коэффициент, отражающий соотношение общей площади к полезной, дифференцированной по размерам арендуемой площади и имеющий следующие значения:

Значение коэффициента	Арендуемая полезная площадь кв. м.
1,5	до 50
1,25	51 – 300
1,15	301 – 1000
1,0	свыше 1000

Кроме того, коэффициент 1,0 используется для расчёта арендной платы для отдельно стоящих, а также обособленных помещений с отдельным входом.

2. K_{ин} – фактический коэффициент инфляции, сложившийся в году, предшествующем заключению договора.

3. K_{гз} – коэффициент годности здания. Определяется по градации зависимости от фактического износа здания:

Значение коэффициента	Фактический износ здания (%)
1	0 – 20
0,7	21 – 40

0,6	41 – 60
0,5	61 – 80
0,4	81 – 100

4. **Км** – коэффициент строительного материала. Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (стен) и дифференцируется по следующим категориям:

Значение коэффициента	Вид строительного материала
1,5	Кирпич
1,0	Железобетон, шлакоблоки
0,6	Дерево
0,8	Комбинированные (кирпично-деревянные)

5. **Кт** – коэффициент типа здания. Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания и дифференцируется по следующим категориям:

Значение коэффициента	Назначение здания
0,5	Производственное, складское, гараж (не отапливаемое)
0,7	Производственное, складское, гараж (отапливаемое)
1,0	Административное, прочие

6. **Кз** – коэффициенты территориальной зоны:

- районный центр (с. Екатеринославка) – 1,0
- сельские населенные пункты (за исключением районных центров) – 0,7

7. **Ктд** – коэффициент, корректирующий размер арендной платы в зависимости от источника финансирования организации, социальной направленности, привлекательности.

7.1 **Ктд=0,3** применяется для:

- юридических и физических лиц оказывающих бытовые услуги населению;
- некоммерческих организаций;
- профсоюзов;
- благотворительных и внебюджетных фондов;
- обществ и организаций инвалидов с численностью работающих инвалидов не менее 80 процентов от общего числа работающих;
- средств массовой информации (редакции газет, телевидение, радиовещание).

7.2 **Ктд=0,4** применяется для:

- групп дошкольного воспитания, частных школ, изостудий, дворцов и домов культуры, внешкольных воспитательных организаций (дворцы, клубы, секции, станции юных техников, детские туристические общественные организации и т.п.)

сельскохозяйственных товаропроизводителей (физические или юридические лица), осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции, которая составляет в стоимостном выражении более 50% от общего объема производимой продукции.

7.3 **Ктд=0,45** применяется для:

организаций по санитарной очистке, уборке и озеленению населенных пунктов;

государственных предприятий и учреждений всех отраслей промышленности, строительства;

предприятий, обслуживающих сельхозтоваропроизводителей;
контор по переработке пищевых отходов и вторсырья;
фабрик- кухонь, кулинарий, столовых, пекарен;
ритуальных контор.

7.4 К_{тд}=0,5 применяется для:
организаций, оказывающих транспортные и сопутствующие им услуги;
редакций рекламных газет и журналов; издательств;
частных предпринимателей и организаций, производящих товары народного потребления на арендуемых площадях.

7.5 К_{тд}=0,6 применяется для:
автошкол;
предприятий розничной торговли;
кафе;
организаций, оказывающих услуги копировально-множительные.

7.6 К_{тд}=0,7 применяется для:
автосервиса;
радиотелевизионных центров, узлов радиовещания и радиосвязи;
телефонных станций, электросвязи;
дискотек;
интернет - классов.

7.7 К_{тд}=0,75 применяется для:
складов, терминалов по хранению и таможенному оформлению грузов;
служб по сертифицированию и контролю за качеством ввозимых из-за границы товаров;
организаций, занимающихся внешнеторговой деятельностью;
информационных агентств;
киностудий, видео- и аудиостудий;
организаций, оказывающих услуги по переводу технической, образовательной и прочей литературы;

7.8 К_{тд}=0,9 применяется для:
организаций, осуществляющих маркетинговые исследования, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и финансам;
организаций, осуществляющих сыскную и охранную деятельность;
бань;
парикмахерских и косметических кабинетов типа «Люкс»;
лизинговых компаний.

7.9 К_{тд}=1,0 применяется для:
организаций, оказывающих гостиничные услуги, moteлей, кемпингов;
мини – рынков;
выставочных залов, осуществляющих торговлю оружием и антиквариатом.

7.10 К_{тд}=1,2 применяется для:
юридических и физических лиц, осуществляющих операции с ценными бумагами и валютой (кроме государственных органов);
юридических и физических лиц, осуществляющих рекламную деятельность, предоставление адвокатских, нотариальных, юридических, консультационных услуг, лицензирование;
организаций, осуществляющих риэлтерскую и оценочную деятельность;
организаций, осуществляющих реализацию ГСМ;
организаций, осуществляющих инвестиционную и аудиторскую деятельность;

бирж, центров и бюро, осуществляющих информационно- вычислительное обслуживание, консультирование по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов;

организаций, осуществляющих материально- техническое снабжение, оптовую торговлю;

сотовой связи;

закусочных типа «Макси», пиццерий;

ресторанов и баров;

супермаркетов;

саун.

7.11 $K_{тд}=1,5$ применяется для:

организаций, осуществляющих банковскую и иную кредитную деятельность;

юридических и физических лиц, осуществляющих приём и отбор лома и отходов чёрных и цветных металлов;

организаций, оказывающих туристические услуги;

пунктов по обмену валют;

казино, ночных клубов, игорного бизнеса, бильярдных залов;

юридических лиц с долей иностранных инвестиций в уставном капитале не менее 40%;

иностранных граждан.

$K_{тд}$ для физических и юридических лиц, осуществляющих деятельность, не названную в настоящем перечне, равен 0,5.

8. $K_{нж}$ – коэффициент качества нежилого помещения.

Определяется по формуле:

$K_{нж}=8.1+8.2+8.3$, где:

8.1. Расположение помещений:

Значение коэффициента	Расположение помещений
0,5	Отдельное здание
0,35	Надземная встроенно-пристроенная часть, отдельный кабинет
0,15	Полуподвал
0,10	Подвал

8.2. Степень технического обустройства помещения (коэффициенты имеющихся в здании видов обустройства суммируются):

Значение коэффициента	Виды обустройства
0,1	Холодное водоснабжение
0,1	Горячее водоснабжение
0,1	Наличие мест общего пользования
0,1	Отопление
0,1	Наличие естественного освещения

8.3. Удобство коммерческого использования:

Значение коэффициента	Этажность
0,1	1-й этаж
0,05	2-й этаж
0,05	Наличие отдельного входа (для отдельно стоящего здания не применяется)

Минимальная ставка арендной платы за 1 кв. м.:

- с. Екатеринославка – 6 рублей в месяц;
- сельские населенные пункты – 4 рубля в месяц.

Минимальная ставка устанавливается в случае:

- если ставка, полученная расчётным методом, ниже минимальной;
- для арендаторов, осуществляющих капитальный ремонт (на срок не более 24 месяцев)

III. Расчёт арендной платы за движимое имущество

Величина годовой арендной платы за передаваемое в аренду движимое имущество устанавливается на уровне 50% от суммы годовой амортизации и определяется по формуле:

$$А_{пд} = (А_{га} * 50) : 100, \text{ где:}$$

$A_{пд}$ – арендная плата за передаваемое в аренду движимое имущество,

$A_{га} = Бст * K$, где:

$A_{га}$ – сумма амортизации в год за пользование движимым имуществом;

$Бст$ – первоначальная балансовая стоимость имущества;

K – норма амортизации в процентах к первоначальной (восстановительной) стоимости объекта амортизируемого имущества.

IV. Расчёт арендной платы за имущественный комплекс

Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду имущественный комплекс определяется по формуле:

$$А_{пик} = Рст * K, \text{ где:}$$

$A_{пик}$ – годовая арендная плата за передаваемый в аренду имущественный комплекс;

$Рст$ – рыночная стоимость передаваемого в аренду имущественного комплекса. Определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

K – норма амортизации.

V. Расчёт почасовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом

Применяется в случае совместного пользования недвижимым имуществом владельцем и одним или более арендаторами по часовому графику, утверждённому владельцем (использование рабочего кабинета, кабинета врача, учебного класса, спортзала, актового зала и т.п.).

Величина почасовой арендной платы определяется по формуле:

$$А_{пч} = (А_{пг} : Ф_{рв}), \text{ где:}$$

$A_{пч}$ – арендная плата при почасовой аренде за 1 час аренды;

$A_{пг}$ – годовая арендная плата;

$Ф_{рв}$ – годовой часовой фонд рабочего времени, рассчитанный на 5-дневную рабочую неделю.

VI. Расчёт арендной платы за объект недвижимости, не имеющий показателя площади

Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показатели площади (железнодорожный путь, линии электропередачи, трансформаторные станции, трубопровод, водонапорные башни, теплотрассы, емкости и др.) определяется исходя из суммы амортизации объекта в год, рассчитанной по его рыночной стоимости по формуле:

$А_{пнк} = Р_{ст} * К$, где:

$А_{пнк}$ – величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду объект недвижимости, не имеющий показателя площади;

$Р_{ст}$ – рыночная стоимость передаваемого в аренду имущественного комплекса. Определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

$К$ – норма амортизации.

VII. Начисление НДС

Налог на добавленную стоимость определяется в размере 20% от арендной платы и самостоятельно перечисляется арендатором в доход федерального бюджета в установленном порядке отдельным платёжным поручением.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН

РЕШЕНИЕ

О внесении изменений в Положение «О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района»

Принято районным Советом народных депутатов

19 декабря 2008 го.

1. Внести в Положение «О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Октябрьского района», утвержденное решением районного Совета народных депутатов от 21 января 2003 года №352/29 (с учетом изменений внесенных решением районного Совета народных депутатов от 12.01.2006 года № следующие изменения:

1.1. дополнить раздел I пунктом 9 следующего содержания:

«9. Установить для предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги и пассажирские перевозки, льготу в размере 90 процентов от начисленной суммы арендной платы за движимое и недвижимое имущество.

$Kл=0,1$ — льготный коэффициент для предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги и пассажирские перевозки.

Величина годовой арендной платы за нежилое помещение будет определяться по формуле:

$Анп=S*(Cб*K1*Kин*Kгз*Kм*Kт*Kз*Kтд*Kнж):10*0,1$ ».

1.2. дополнить раздел III абзацами следующего содержания:

«Установить для предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги и пассажирские перевозки, льготу в размере 90 процентов от начисленной суммы арендной платы за движимое и недвижимое имущество.

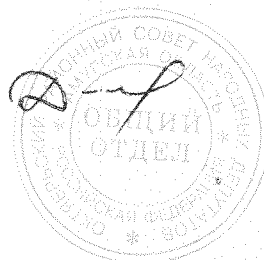
$Kл=0,1$ - льготный коэффициент для предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги и пассажирские перевозки.

Сумма годовой арендной платы определяется по формуле:

$Апд=(Ага*50):10*0,1$ ».

2. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2008 года.

Глава Октябрьского района



С.Л. Дементьев

с.Екатеринославка

« 24 » декабря 2008 года

№ 34

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН**

РЕШЕНИЕ

**О внесении изменений в решение районного Совета народных депутатов
от 21 января 2003 года № 352/29 «О проекте Положения
«О порядке определения величины арендной платы
за пользование имуществом, находящемся
в муниципальной собственности»**

Принято районным Советом народных депутатов

27 декабря 2005 года

1. Внести в Положение «О порядке определения величины арендной платы за пользование имуществом, находящемся в муниципальной собственности», утвержденное решением районного Совета народных депутатов от 21 января 2003 года № 352/29 следующие изменения:

1.1. В разделе 1 абзац пятый изложить в новой редакции:

«Сб – базовая величина стоимости строительства 1 кв.м. площади нежилого помещения – 5775 рублей»;

1.2. После абзаца пятого дополнить Положение абзацами шестым, седьмым, восьмым следующего содержания:

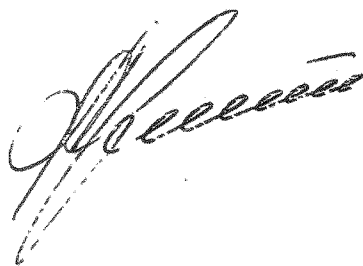
«Сб = Сбпг * Кинпг, где

Сбпг – базовая стоимость строительства 1 кв.м. площади нежилого помещения, действовавшая в предыдущем году;

Кинпг – коэффициент инфляции, применяемый в предыдущем году».

2. Настоящее решение вступает в силу после его подписания и официального опубликования.

Глава района
с.Екатеринославка
12.01 декабря 2006г.
№ 6



А.Н.Басистый