



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МЕГИОНА  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«24» 06 2021г.

№ 1456

О внесении изменений в постановление администрации города от 25.12.2020 №2679 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом на 2021 год»

В соответствии со статьями 608, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 №645, руководствуясь статьями 30, 48 устава города Мегиона, статьей 14 Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа город Мегион, утвержденного решением Думы города Мегиона от 25.03.2011 №133 (с изменениями), протоколом заседания рабочей группы по взаимодействию исполнительных органов государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с органами местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе по вопросам имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства от 03.03.2021 №2, в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, сохранения поступлений от арендной платы в городской бюджет города Мегиона:

1. Внести в постановление администрации города от 25.12.2020 №2679 «Об утверждении методики расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом на 2021 год» следующие изменения:

1.1. Приложение к постановлению изложить в новой редакции, согласно приложению, к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя главы города.

Глава города

О.А. Дейнека

Приложение к постановлению администрации города от «24» 06 2021 № 1456  
«Приложение к постановлению администрации города от 25.12.2021 №2679

## МЕТОДИКА

расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом

Настоящая методика применяется для расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

1. Расчет годовой арендной платы за пользование нежилыми зданиями (помещениями), киосками производится по формуле:

$$A = P \times K_{тз} \times K_{тп} \times K_{д} \times K_{з} \times K_{к} \times S_{а} + \text{НДС}, \text{ где}$$

A - сумма годовой арендной платы за использование зданий, нежилых помещений, киосков

P - рыночная стоимость 1 кв.м.

K<sub>тз</sub> - коэффициент типа здания

K<sub>тп</sub> - коэффициент типа помещения

K<sub>д</sub> - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади

K<sub>з</sub> - коэффициент территориально-экономического зонирования

K<sub>к</sub> - коэффициент комфортабельности

S<sub>а</sub> - арендуемая площадь

НДС - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

K<sub>тз</sub> - коэффициент типа здания:

Жилой дом - 0,6

Прочее - 0,75

K<sub>тп</sub> - коэффициент типа помещения:

Торговые павильоны (киоски) -3,5

Помещения, расположенные на первом и втором этажах нежилого здания -0,7

Нежилые помещения, расположенные на первом и втором этаже жилого дома и помещения, расположенные выше второго этажа в нежилом здании -0,6

Нежилые помещения в подъездах жилых домов, временно используемые под иные цели -0,4

Помещения, расположенные в цокольных этажах, в благоустроенных зданиях -0,35

Подвальные помещения, технические этажи, мансарды, отдельно стоящие помещения технического назначения -0,25

Гаражи, отдельно стоящие складские помещения -0,25

K<sub>д</sub> - коэффициент вида деятельности: (Приложение 1 к методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом)

K<sub>з</sub> - коэффициент территориально-экономической зоны: (Приложение 2 к методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом)



Кк - коэффициент комфортабельности:

Устанавливается равным 1,1. При размещении сдаваемого в аренду здания (помещения) в подвальном помещении снижается на 0,2. При отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения снижается на 0,1 за каждый отсутствующий элемент обустройства.

2. Расчет годовой арендной платы за пользование сооружениями, оборудованием и прочим муниципальным имуществом (в том числе памятники местного значения) производится по формуле:

$$A = P \times A_p + \text{НДС}, \text{ где}$$

A - стоимость арендной платы

P - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества

A<sub>п</sub> - арендный процент равен 25%

НДС - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

2.1. Размер арендной платы для сооружений (монументов со встроенными нежилыми помещениями) устанавливается в фиксированной сумме и равняется 12 000,0 рублей в год (без учета НДС), при условии проведения арендатором за счет собственных средств капитального ремонта, реконструкции арендуемого муниципального имущества.

2.2. Расчет годовой арендной платы объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям производится по формуле:

$$A = B_c / S_o * D * S_a + \text{НДС}, \text{ где}$$

B<sub>с</sub> – балансовая стоимость объекта недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям

S<sub>о</sub> – площадь, объекта недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям

D – арендный доход

Устанавливается равным 2,5 на срок до 30 дней. При передаче объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям на срок более 30 дней арендный доход устанавливается равным 0,8

S<sub>а</sub> – арендуемая площадь, объекта недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям;

НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

2.2.1. При передаче объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям для оказания услуг (торговых точек) по продаже праздничной атрибутики, сладкой ваты, попкорна, мороженого, прохладительных напитков, проката электромобилей, велосипедов, понициклов, дрифт скутеров, гироскутеров и т.д., площадь должна составлять не менее 10,0 кв.м.

2.2.2. При передаче объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям для оказания услуг общественного питания площадь должна составлять не менее 20,0 кв.м.

3. Расчет годовой арендной платы за пользование транспортными средствами в целях перевозки детей и для осуществления городских пассажирских перевозок на автобусных маршрутах производится по формуле:

$$A = P \times A_p + \text{НДС}, \text{ где}$$

А - стоимость арендной платы

Р - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества

Ап - арендный процент равен 10%

НДС - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

4. Годовая арендная плата за пользование объектами электросетевого хозяйства, недвижимыми объектами, сооружениями, оборудованием и прочим муниципальным имуществом, входящим в состав объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства города, для организаций обеспечивающих предоставление жилищно-коммунальных услуг равна сумме амортизационных отчислений в год, рассчитанной в соответствии со сроками полезного использования имущества, без учета НДС.

4.1. Расчет годовой арендной платы за пользование сооружениями, для размещения твердых бытовых отходов производится по формуле:

$$A = Bc \times Ap \times M + \text{НДС}, \text{ где}$$

А – стоимость арендной платы

Бс - балансовая стоимость

Ап - арендный процент равен 10%

М – 12 месяцев

НДС - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость

5. Размер арендной платы для мест размещения оборудования сотовой связи утверждается в фиксированной сумме и равняется 300 000,0 рублей в год (без учета НДС), за размещение антенно-фидерного устройства и оборудования в сумме 15 000,0 рублей в год за 1 кв.м.

6. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», утвержденное постановлением администрации города Мегiona, к размеру арендной платы за использование имущества, полученному в результате расчета по Методике или по результатам открытого аукциона среди субъектов малого и среднего предпринимательства и организациям на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности, предусматриваются следующие условия:

а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет (за исключением земельных участков);

б) арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы»;

в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

7. В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства,



и некоммерческим организациям, для осуществления ими видов деятельности, не указанных в приложении 1 к Методике, при расчете арендной платы применяется коэффициент Кд, равный 0,5.

8. Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора в отношении имущества (приложение 1 к Методике), предоставляемого в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, применяется в случае, если субъекты малого и среднего предпринимательства осуществляют свою деятельность в соответствии с условиями, определенными статьей 24.1 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

9. При передаче муниципального имущества в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям, в том числе являющимся исполнителями общественно полезных услуг по приоритетным направлениям деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2016 №1096, размер (начальный (минимальный) размер) арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в месяц (без учета НДС) за один объект имущества.

10. Методика устанавливает сумму арендной платы в расчете за год. При подсчете платы за месяц производится деление полученной суммы на 12 месяцев, за день производится деление полученной суммы на 360 дней.

10.1. При передаче муниципального имущества (актовый зал, зрительный зал, зал трансформер, конференц зал) в аренду, для проведения встреч, презентаций сумма арендной платы рассчитывается за день.

11. При применении почасовой оплаты за аренду помещений, годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящей методикой и делится на норму рабочего времени в году. Под нормой рабочего времени признается количество рабочих часов в соответствии с графиком работы балансодержателя помещений.

12. При передаче объектов муниципального имущества в аренду для размещения банкоматов, платежных терминалов, торговых автоматов арендуемая площадь должна составлять не менее 3,0 кв.м.

13. При проведении аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды муниципального имущества размер арендной платы, рассчитанный согласно методике, принимается за стартовую цену. Окончательный размер арендной платы устанавливается по результатам торгов.

14. При организации и проведении аукционов (конкурсов) на заключение договоров аренды муниципального имущества при расчете арендной платы допускается округление суммы годовой арендной платы.

15. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом вносится арендатором ежемесячно, путем предоплаты, без выставления счета, не позднее 10 числа каждого месяца.

В случае заключения договора аренды позднее 10-го числа текущего месяца арендная плата подлежит перечислению не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем заключения договора аренды.

В случае заключения договора аренды на срок до 30 дней арендная плата подлежит перечислению не позднее 10-ти календарных дней со дня заключения такого договора

Приложение 1  
к методике расчета арендной платы  
за пользование муниципальным  
имуществом

коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора  
на арендуемой площади

Кд = 1,5

Банкоматы

Кд = 0,9

Банковская деятельность

Ночные клубы

Дискотеки

Кд = 0,7

Инвестиционная, аудиторская, рекламная деятельность

Нотариальные и адвокатские конторы

Юридические консультации

Страховые компании

Операции с недвижимостью, риэлтерская деятельность

Оценочная деятельность

Кд = 0,65

Маркетинговыми исследованиями

Предприятия оптовой торговли

Супермаркеты

Бары, рестораны

Склады, базы по хранению грузов

Парикмахерские и косметические кабинеты

Бани, сауны

Кд = 0,6

Предприятия розничной торговли

Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств

Офисы, предназначенные для коммерческой деятельности

Кд = 0,55

Информационные агентства, киностудии, видео, аудио студии

Центры и бюро, осуществляющие информационно-вычислительное обслуживание, консультации по техническому и программному обеспечению, по созданию программных продуктов

Радиотелевизионные центры, узлы радиовещания и радиосвязи, телефонные станции, телеграф, телефон

Экскурсионные и туристические бюро

Пиццерии

Кафе

Кд = 0,5

Деятельность в области здравоохранения

Кд = 0,45

Научно проектные организации

Хранение и складирование

Транспортные организации



## Производственная деятельность

Кд = 0,4

Обучение водителей автотранспортных средств  
Гостиницы

Кд = 0,3

Производство товаров народного потребления  
Государственные предприятия всех отраслей промышленности  
Офисы для ведения деятельности организации по эксплуатации и обслуживания жилого фонда  
Ритуальные услуги  
Организации по санитарной очистке, уборке и озеленению города  
Кулинарии, буфеты, закусочные  
Бытовое обслуживание населения

Кд = 0,25

Аптеки, оптики  
Производство и выпечка хлебобулочных изделий  
Редакции газет и журналов, издательства  
Учебные заведения (филиалы)  
Школа танцев

Кд = 0,2

Производство изделий прикладного творчества и ремесел  
Группы дошкольного воспитания

Кд = 0,15

Спортклубы, спортзалы  
Общественные организации  
Организации инвалидов и малочисленных народов Севера  
Инвалиды, осуществляющие предпринимательскую деятельность не зависимо от вида деятельности  
Муниципальные предприятия, предприятия средств массовой информации  
Государственные, Федеральные (региональные) службы  
Ветеринарные клиники  
Религиозные организации  
Общественные движения, объединения, организации  
Профсоюзы  
Государственные фонды  
Столовые  
Некоммерческие организации, фонды  
Крытые катки с искусственным льдом, ледовые арены, предназначенные для учебно-тренировочных занятий

Кд = 0,09

Производство, прокат и показ фильмов  
Организация питания в муниципальных образовательных учреждениях (школах, детских садах) в рамках муниципальных контрактов, осуществляемая в помещениях, предоставляемых в пользование в порядке, предусмотренном пунктом 10 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»

Кд = 0,1

Субъектам малого и среднего предпринимательства, признанными социальными предприятиями

Виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень, оцениваются:

Кд = 0,5



Приложение 2  
к методике расчета арендной платы  
за пользование муниципальным  
имуществом

коэффициент территориально-экономической зоны

Городская эконом. зона	Наименование экономической зоны	Коэффициент территориально-экономической зоны
1	Микрорайон I	0,69
2	Микрорайон II	0,69
3	Микрорайон III	0,67
4	Микрорайон IV	0,71
5	Микрорайон V	0,73
6	Микрорайон VI	0,71
7	Микрорайон VII	0,72
8	Микрорайон VIII	0,74
9	Микрорайон IX	0,72
11	Микрорайон XI	0,86
12	Микрорайон XII	0,68
13	Микрорайон XIII	0,80
14	Микрорайон XIV	0,82
15	Микрорайон XV	0,73
16	Микрорайон XVI	0,42
17	Микрорайон XVII	0,34
18	Микрорайон XVIII	0,50
19	Микрорайон XIX	0,39
20	Микрорайон XX	0,45
21	Микрорайон XXI	0,39
22	Микрорайон XXII	0,39
28	Микрорайон XXVIII	0,34
29	Микрорайон XXIX	0,34
30	Микрорайон XXX	0,34
п/з	Северо- Западная промзона 1	0,52
п/з	Северо-Западная промзона 2	0,55
п/з	Южная промзона 1	0,54
п/з	Южная промзона 2	0,39
п/з	Южная промзона 3	0,41
п/з	Северо-Восточная промзона	0,60
ж/з	СУ-920, Жил. поселок	0,39
ж/з №1	Зона № 1 п. Высокий	0,25
ж/з №2	Зона № 2 п. Высокий	0,24
ж/з №3	Зона № 3 п. Высокий	0,26
ж/з №4	Зона № 4 п. Высокий	0,25