



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Решение Апатитского городского Совета от
01.11.2001 N 524
(ред. от 01.11.2016)
"О проекте Методики расчета арендной платы
за нежилые здания (помещения),
находящиеся в муниципальной собственности
города Апатиты"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 26.06.2017

АПАТИТСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ от 1 ноября 2001 г. N 524

О ПРОЕКТЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (ПОМЕЩЕНИЯ), НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА АПАТИТЫ

Список изменяющих документов
(в ред. решений Апатитского городского Совета
от 25.04.2002 N 48, от 26.10.2010 N 150,
решений Совета депутатов МО город Апатиты
от 28.01.2011 N 203, от 22.07.2014 N 981, от 28.10.2014 N 27,
от 25.02.2015 N 84, от 28.06.2016 N 335, от 01.11.2016 N 397)

Рассмотрев представленный председателем комитета по экономике администрации города Кислицыной Е.В. проект Методики расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), городской Совет решил:

Утвердить **Методику** расчета арендной платы за нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты (Методика прилагается).

Глава
города Апатиты
М.И.ЕГОРИН

Председатель
Апатитского городского Совета
В.ПОБЕДОНОСЦЕВ

Приложение N 1
решением
Апатитского городского Совета
от 1 ноября 2001 г. N 524

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (ПОМЕЩЕНИЯ), НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА АПАТИТЫ

Список изменяющих документов
(в ред. решений Апатитского городского Совета
от 25.04.2002 N 48, от 26.10.2010 N 150,
решений Совета депутатов МО город Апатиты
от 28.01.2011 N 203, от 22.07.2014 N 981, от 28.10.2014 N 27,
от 25.02.2015 N 84, от 28.06.2016 N 335, от 01.11.2016 N 397)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая Методика разработана во исполнение Программы социально-экономического развития города Апатиты на 2001 - 2002 годы и устанавливает **порядок** расчета арендной платы за сдаваемые в аренду нежилые здания (помещения), находящиеся в муниципальной собственности города Апатиты (объекты муниципального нежилого фонда), а также определяет содержание составляющих арендной платы независимо от того, на чьем балансе находятся арендуемые объекты муниципальной собственности и кто выступает их арендодателем.

Целью данной методики является установление экономически обоснованных ставок арендной платы при аренде объектов муниципального нежилого фонда, в том числе переданного в хозяйственное ведение муниципальных предприятий, оперативное управление муниципальных учреждений.

Под объектами муниципального нежилого фонда следует понимать:

- нежилые отдельно стоящие здания, сооружения, помещения в них;
- нежилые помещения в жилых зданиях, включая встроенно-пристроенные.

1.1. Основой для расчета ставки арендной платы является величина средней балансовой стоимости 1 м² муниципального нежилого фонда с учетом переоценки на 01.01.1997 ([приложение N 1](#)).

1.2. Размер годовой арендной платы за пользование объектами аренды устанавливается исходя из величины средней балансовой стоимости 1 м² муниципального нежилого фонда, дифференцированных коэффициентов к ней и площади арендуемых помещений.

1.3. Величина средней балансовой стоимости 1 м² муниципального нежилого фонда, применяемая для расчета арендной платы, может изменяться в случаях:

- инфляционных процессов;
- переоценки основных фондов, включая арендуемое имущество;
- доведение размеров ставок арендной платы за пользование муниципальным нежилым фондом до уровня, сложившегося на рынке недвижимости.
(абзац введен [решением](#) Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150)

1.4. Возмещение затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого объекта в счет подлежащей уплате арендной платы производится в тех случаях, когда вновь сдаваемое в аренду помещение находится в неудовлетворительном состоянии, не готово к немедленному использованию и требует соответствующего ремонта, не связанного со специфическими потребностями арендатора.

1.5. Возмещение затрат арендатора на проведение капитального (в отдельных случаях косметического) ремонта арендуемого объекта в счет подлежащей уплате арендной платы, осуществляется путем установления коэффициента технического состояния $K_{тех}$ равным 0,5 на срок возмещения нормативных затрат на капитальный ремонт 1 м² площади ([приложение N 6](#)).

Коэффициент технического состояния $K_{тех} = 0,5$ устанавливается по окончании ремонта помещения и с момента подписания акта о выполненных работах по ремонту помещения. Акт составляется и подписывается представителями Комитета по управлению имуществом, балансодержателя, домоуправления.
(абзац введен [решением](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

В отдельных случаях (необходимость привлечения арендаторов на пустующие площади) возможно применение понижающего коэффициента $K_{тех} = 0,5$ в составе арендной платы с момента сдачи помещений в аренду. По окончании ремонта помещения составляется акт о выполненных работах.
(абзац введен [решением](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

1.6. Величина нормативных затрат на капитальный ремонт 1 м² площади, принимаемая к возмещению стоимости капитального ремонта, дифференцируется в зависимости от сложности и перечня ремонтных работ (категорий капитального ремонта) и утверждается постановлением администрации г. Апатиты.

1.7. Величина нормативных затрат по ремонту помещения на 1 м² может изменяться в случаях:

- инфляционных процессов;
- изменения устанавливаемых централизованно цен, тарифов, норм и нормативов.

1.8. Расчетная величина средней балансовой стоимости 1 кв. м муниципального нежилого фонда, применяемая для расчета арендной платы, утверждается Советом депутатов города Апатиты по представлению

Главы города Апатиты.

(п. 1.8 в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150)

1.9. Сумма арендной платы, рассчитанная по методике, не учитывает налог на добавленную стоимость, арендную плату за землю, не включает в себя плату за техническое обслуживание и коммунальные услуги.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Арендная плата за месяц рассчитывается по следующей формуле:

Апл = $S \times \text{САпл}$, где

S - площадь арендуемого помещения, кв. м;

САпл - ставка арендной платы за 1 кв. м, руб., рассчитанная по формуле:

$\text{САпл} = (\text{Сб} \times \text{Кзон} \times \text{Квх} \times \text{Кэт} \times \text{Кизн} \times \text{Ктех} \times \text{Кц} \times \text{Кд}) / 12$, где

Сб - средняя балансовая стоимость 1 м², руб.;
(в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150)

Кзон - коэффициент, учитывающий месторасположение здания, в котором находится арендуемое помещение ([приложение N 2](#));

Квх - коэффициент, учитывающий характеристику входа в здание ([приложение N 3](#));

Кэт - коэффициент, учитывающий этаж, на котором расположено помещение ([приложение N 4](#));

Кизн - коэффициент, учитывающий степень износа здания ([приложение N 5](#));

Ктех - коэффициент, учитывающий техническое состояние помещения, здания, его пригодность к немедленному использованию ([приложение N 6](#));

Кц - коэффициент, характеризующий цель использования помещения ([приложение N 7](#));

Кд - коэффициент, учитывающий особые условия деятельности арендатора ([приложение N 8](#)).

Примечание:

Ставка арендной платы за 1 кв. м, рассчитанная согласно п. 2.1, округляется до целых рублей (до 50 копеек отбрасывается, 50 копеек и более - округляется до рубля).
(п. 2.1 в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

Приложение N 1
к Методике

СРЕДНЯЯ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ 1 М² (СБ)

Исключена с 1 января 2011 года. - [Решение](#) Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150.

Приложение N 2
к Методике**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНУЮ ЗОНУ РАСПОЛОЖЕНИЯ
АРЕНДУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ) (КЗОН)**Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов МО город Апатиты
от 25.02.2015 N 84, от 28.06.2016 N 335, от 01.11.2016 N 397)

N п/п	Зоны	Зона 1	Зона 2	Зона 3	Зона 4	Зона 5	Зона 6	Зона 7
	улицы	Кзон = 1,3	Кзон = 1,1	Кзон = 0,9	Кзон = 0,85	Кзон = 0,75	Кзон = 0,7	Кзон = 0,5
1	Ленина	1, 1а, 4, 5, 6, 7, 7а, 8, 9, 9а, 10, 14, 16, 3а	11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 24	21, 21а, 23, 23а, 24а, 25, 25а, 26, 27, 28а, 29, 31, 33, 34				
2	пл. Ленина	1, 2, 2а, 3, 4, 4а						
3	Космонавтов	4, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17	9, 11, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 28а, 32	5, 7, 34, 36, 38, 40, 41	42, 43, 44/65	3		
п. 3 в ред. решения Совета депутатов МО город Апатиты от 01.11.2016 N 397								
4	Бредова		1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 6а, 7, 9, 10/3, 11, 13, 14, 15, 15а, 16, 17, 18, 18а, 19, 19а, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 30, 30а	8, 8а, 12, 12а, 23, 25, 27, 29, 31, 17, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44	46, 48, 50			
5	Геологов	1	3	2				
6	Ферсмана	7, 11, 12, 14,	10, 30, 35, 9, 13	2, 2а, 4, 6, 8,	1, 3, 38а, 40а			

		15, 16, 17, 16, 19, 19а, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26а, 27, 29, 30а, 31		10, 32, 32а, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 48а, 50, 52, 54, 35а				
7	Фестивальная	1, 3, 3а	2, 5, 5а, 7, 9, 11	4, 4а, 6, 6а, 8, 8а, 10, 10а, 11а, 12, 13, 13а, 14, 15, 15а, 17, 19	16, 16а, 18, 21, 23, 25			
8	Нечаева		1, 2, 3, 4, 5	6				
9	Гайдара		2а	1, 2, 4/5, 5, 6/16, 6/108, 10, 10а	9/257, 12			
10	Дзержинского			1, 2, 3, 4, 34а, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 66				
11	Пушкина		4, 6	4а, 7, 8, 9, 10				
12	Московская			2, 2а, 4, 8, 10, 14, 15, 15а, 16, 16а, 17	3, 6, 13	1, 5, 7, 9, 11		

13	Московский пер.		1, 2					
14	Зиновьева		2, 24а, 26	3, 4, 4а, 5, 5а, 5б, 6, 7, 22, 22а	8, 9, 9а, 11, 11а, 13, 15, 17, 20	10, 13а, 14, 16, 18, 19		
15	Строителей			4	1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 29а, 31, 33, 35, 37, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 67, 67а, 69, 71, 73, 75, 77, 77а, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 109, 111, 113, 115, 117, 121, 123, 125, 127, 21	14, 16, 18		
16	Победы			1, 3, 3а, 3б, 5, 7, 9, 11	2, 1, 1а, 5, 7, 9, 11, 17, 11, 21	4, 6, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 31а		
17	Сидоренко				2, 4, 6, 8, 10, 14, 18	20, 22, 24, 26, 28, 28а, 30, 32, 34	3, 5, 9, 11, 19, 23, 25, 27, 36, 38, 21, 23, 25, 27	
18	Козлова				1, 1а	3, 5, 6, 7, 9, 9а, 11, 11а, 13, 13а, 15, 15а, 17, 17а, 21, 21а, 19, 19а, 23, 23а, 25, 25а, 27		

19	Северная			16	13, 15, 15а, 17, 17а, 22, 24, 26	19, 21, 22а, 23, 23а, 25, 27, 27а, 28, 30, 31		
в ред. решения Совета депутатов МО город Апатиты от 28.06.2016 N 335								
20	Путейская					1а, 3а, 5а, 6, 7, 8, 7, 8		
21	Воинов-Интернационалистов						2, 6, 10, 12, 14	
22	Жемчужная						1, 3, 4, 4а, 5, 6, 6а, 7, 7а, 8, 8а, 9, 12, 13а, 15, 15а, 16, 16а, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 52, 52а, 54, 56	
23	Гладышева						1, 3, 21, 22, 23	
24	Кирова						2, 4, 6, 8, 9, 9а, 10, 12, 14, 14а, 16, 17, 18	
25	пос. Тик-Губа							все дома
26	пос. Белореченский							все дома
25	пос. Молодежный							все дома
27	Комсомольская						2	

28	Мира							2а
29	Октябрьская							1
30	Первомайская							1
31	Сосновая							4
32	Чехова							13а, 14а
33	Энергетическая							29а, 29, 29/1
34	Аэропорт Хибины							все здания

Приложение N 3
к Методике

**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ ХАРАКТЕРИСТИКУ ВХОДА В ЗДАНИЕ (КВХ)**

Характеристика входа	Квх
Вход отдельный с улицы	1,05
Вход отдельный со двора	1,0
Вход общий с улицы	1,0
Вход общий со двора	0,95

Приложение N 4
к Методике

**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ ЭТАЖ, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО ПОМЕЩЕНИЕ (КЭТ)**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Апатитского городского Совета
от 25.04.2002 N 48, от 26.10.2010 N 150,
[решения](#) Совета депутатов МО город Апатиты
от 01.11.2016 N 397)

Примечание: Если помещение расположено в здании гостиничного типа, переведенного из жилого в нежилое (или административное) здание, то Кэт определяется в соответствии с характеристикой этажа, указанной в п. II приложения N 4.
(примечание введено [решением](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

	Характеристика этажа	Кэт
I	Административное здание (производственное, непроизводственное)	
	1 и 2 этажи	1,1
	3 этаж и выше	1,0
	подвал	0,6
	цокольный этаж	0,9

раздел I в ред. [решения](#) Совета депутатов МО город Апатиты от 01.11.2016 N 397

II	Нежилой фонд в жилом здании	
	пристройка	1,05
	1 этаж	1,05
	цокольный этаж	1,0
	2 этаж	0,9
	3 этаж	0,85
	4 этаж	0,8
	5 этаж	0,8
	подвал	0,5

в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150,
[решения](#) Совета депутатов МО город Апатиты от 01.11.2016 N 397

Приложение N 5
к Методике

**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ СТЕПЕНЬ ИЗНОСА ЗДАНИЯ (КИЗН)**

Список изменяющих документов
(в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета
от 26.10.2010 N 150)

Коэффициент, учитывающий степень износа здания (Кизн).

Коэффициент износа для всех объектов	0,7
--------------------------------------	-----

Приложение N 6
к Методике

**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ЗДАНИЯ (КТех)**

Список изменяющих документов
(в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета
от 25.04.2002 N 48)

Техническое состояние	Ктех
Удовлетворительное состояние (для всех зданий, кроме зданий по ул. Бредова, д. 11, Победы, д. 17, Ленина, д. 27, д. 33 и других помещений на основании акта приема-сдачи помещений в аренду)	1
Необходимость проведения капитального ремонта (здания по ул. Бредова, д. 11, Победы, д. 17, Ленина, д. 27, д. 33 и других помещений на основании акта приема-сдачи помещений в аренду)	0,5 <*>

<*> - Ктех = 0,5 устанавливается на срок возмещения затрат арендатора по ремонту помещения, исходя из утвержденных нормативных затрат на капитальный ремонт 1 кв. м площади (НЗрем).

Срок возмещения затрат определяется по формуле:

$$T = \frac{НЗрем}{\frac{1}{А_{пл}} - \frac{0,5}{А_{пл}}}, \text{ где}$$

T - срок возмещения затрат, месяцев;
НЗрем - нормативные затраты на капитальный ремонт 1 кв. м площади, без НДС;

$\frac{1}{А_{пл}}$ - ставка арендной платы за 1 кв. м площади без НДС, рассчитанная согласно п. 2 настоящей Методики с Ктех = 1;

$\frac{0,5}{А_{пл}}$ - ставка арендной платы за 1 кв. м площади без НДС, рассчитанная согласно п. 2 настоящей Методики с Ктех = 0,5;

$(\frac{1}{А_{пл}} - \frac{0,5}{А_{пл}})$ - размер льготы в рублях на кв. м.

(часть в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

Приложение N 7
к Методике

КОЭФФИЦИЕНТ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ ЦЕЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ (КЦ)

Список изменяющих документов
(в ред. [решения](#) Апатитского городского Совета
от 26.10.2010 N 150,
решений Совета депутатов МО город Апатиты
от 28.01.2011 N 203, от 01.11.2016 N 397)

Примечание: Если в договоре аренды перечислено несколько целей использования нежилого помещения без указания конкретных площадей под каждую из них, то соответствующие доли арендуемой площади определяются соглашением сторон по договору. При отсутствии упомянутого соглашения применяется максимальное значение коэффициента для указанных в договоре целей использования помещений.

Цель использования помещения, указанная в договоре аренды	Кц
Строка исключена. - Решение Совета депутатов МО город Апатиты от 01.11.2016 N 397.	
Магазины, за исключением книжных и художественных салонов-магазинов	0,16
книжный магазин, художественный салон-магазин	0,13
Общественное питание, в том числе:	
столовая, кондитерский цех, кулинария, детское кафе	0,13
бар, кафе, закусочная	0,16
Видеопрокат	0,15
Контора, офис	0,14
Стоматологический, зубопротезный кабинет	0,14
Косметический салон, массажный кабинет, солярий	0,14
Гостиница, общежитие	0,14
Сберкасса	0,13
Билетная касса	0,13
Переговорный пункт	0,13
Почтовое отделение	0,13
Вспомогательное помещение, склад, приемный пункт	0,13
Мастерская, ателье, производственное помещение	0,12
Парикмахерская, маникюрный зал	0,12
Зал компьютерных игр, бани, сауны	0,12
строка в ред. решения Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150	
Аптека, оптика	0,1
Кинотеатр, спортивный зал	0,1
строка в ред. решения Совета депутатов МО город Апатиты от 28.01.2011 N 203	
Иные цели	0,14

к Методике

**КОЭФФИЦИЕНТ,
УЧИТЫВАЮЩИЙ ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРА (Кд)**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Апатитского городского Совета
от 25.04.2002 N 48, от 26.10.2010 N 150,
Совета депутатов МО город Апатиты
от 22.07.2014 N 981, от 28.10.2014 N 27,
от 25.02.2015 N 84)

Примечание: Если деятельность арендатора не имеет особых условий, указанных в приложении N 8, то Кд = 1.
(примечание введено [решением](#) Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48)

Особые условия деятельности арендатора	Кд
Муниципальные учреждения, финансируемые из городского бюджета, за исключением коммерческого использования помещений	0,1
Учреждения, финансируемые из федерального и областного бюджетов, за исключением коммерческого использования помещений	0,8
Сельскохозяйственные предприятия, реализующие продукцию собственного производства в ред. решения Апатитского городского Совета от 25.04.2002 N 48	0,5
Строка исключена. - Решение Совета депутатов МО город Апатиты от 28.10.2014 N 27	
Бытовые услуги населению, за исключением изготовления и ремонта ювелирных изделий	0,7
Муниципальные аптеки	0,3
Социально ориентированные некоммерческие организации строка в ред. решения Совета депутатов МО город Апатиты от 25.02.2015 N 84	0,1
Строка исключена. - Решение Совета депутатов МО город Апатиты от 28.10.2014 N 27	
Субъекты малого предпринимательства первого года деятельности строка введена решением Апатитского городского Совета от 26.10.2010 N 150	0,5
Организации, осуществляющие вспомогательную деятельность воздушного транспорта строка введена решением Совета депутатов МО город Апатиты от 22.07.2014 N 981	0,2
Товарищества собственников жилья строка введена решением Совета депутатов МО город Апатиты от 25.02.2015 N 84	0,5