

УТВЕРЖДЕНО
решением Зейского городского
Совета народных депутатов
от 08.02.2012 № 69/15

Положение об аренде муниципального имущества города Зеи

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», приказом Минстроя РФ от 14.09.1992 N 209 "Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)", Уставом города Зеи Амурской области.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок и единые на территории муниципального образования город Зея правила передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности города Зеи (далее по тексту – объектов муниципальной собственности), за исключением жилых помещений и земельных участков, а также объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного значения, находящихся в муниципальной собственности города Зеи.

1.3. Объекты культурного наследия передаются в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии их обременения в установленном законодательством порядке обязательствами по содержанию, сохранению и использованию (охранное обязательство).

1.4. Полномочия арендодателя при сдаче в аренду объектов муниципальной казны города Зеи осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом города Зеи (далее по тексту – Комитет).

Полномочия арендодателя в отношении муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям города Зеи, на праве оперативного управления – муниципальным учреждениям города Зеи (бюджетным, казенным, автономным) осуществляет соответствующее предприятие или учреждение с соблюдением требований настоящего Положения.

1.5. Арендаторами объектов муниципальной собственности (далее по тексту -

Арендатор) могут выступать юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, места происхождения капитала, а также физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица.

1.6. Указанные в п. 1.5. Положения лица, претендующие на заключение с ними договора аренды объекта муниципальной собственности, должны соответствовать следующим требованиям:

1) отсутствие в отношении претендента - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) отсутствие применения в отношении претендента административного наказания в виде приостановления деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на аренду объекта муниципальной собственности.

2. Платежи по договорам аренды объектов муниципальной собственности

2.1. За объекты муниципальной собственности, переданные в аренду, взимается арендная плата, которая устанавливается в денежной форме и не включает плату за коммунальные услуги и налог на добавленную стоимость (НДС).

2.2. Арендная плата за пользование объектами муниципальной собственности поступает в бюджет города Зеи, за исключением платы за пользование имуществом муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имуществом муниципальных унитарных предприятий.

2.3. Арендная плата по договорам аренды транспортных средств включает расходы арендодателя на уплату транспортного налога.

2.4. Арендная плата по договору аренды недвижимого имущества может включать плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, в случае, если арендная плата за пользование земельным участком не установлена отдельным договором.

2.5. За нарушение сроков внесения арендной платы устанавливаются пени в размере 0,5% от суммы недоимки за каждый день просрочки.

2.6. Размер арендной платы за объект муниципальной собственности, переданный в аренду без проведения торгов, а также начальный (минимальный) размер арендной платы при предоставлении имущества в аренду по результатам проведения торгов устанавливается в соответствии с Методикой расчета платежей за пользование муниципальным имуществом (Приложение № 1).

2.7. Контроль за поступлением арендной платы осуществляется Арендодателем.

3. Условия и порядок предоставления объектов муниципальной собственности в аренду

3.1. В аренду передаются объекты муниципальной собственности, включенные в реестр муниципального имущества города Зеи.

Указанные объекты муниципальной собственности, в свою очередь,

подразделяются на:

- объекты, составляющие муниципальную казну;
- объекты, находящиеся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений.

3.2. Решение о передаче в аренду объектов муниципальной собственности, составляющих муниципальную казну, принимает Комитет в установленном законодательством и настоящим Положением порядке.

Решение о передаче в аренду временно свободных от уставной деятельности объектов муниципальной собственности, находящихся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений принимает соответствующее предприятие (учреждение) с согласия Комитета с учетом требований настоящего Положения.

3.3. Заключение договоров аренды имущества муниципальной казны города Зеи может быть осуществлено только по результатам проведения торгов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных статьей 17.1. Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»).

В случаях, установленных статьей 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» в качестве исключений, заключение таких договоров может осуществляться без проведения торгов.

3.4. В порядке, предусмотренном пунктом 3.3 Положения, осуществляется также заключение договоров аренды в отношении:

- 1) муниципального недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения муниципальным унитарным предприятиям;
- 2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными автономными учреждениями;
- 3) муниципального имущества, принадлежащего на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

3.5. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

3.6. Установление срока аренды осуществляется с учетом следующих факторов:

- предполагаемых инвестиций Арендатором в объект;
- осуществления Арендатором с использованием арендуемого объекта деятельности, направленной на развитие инфраструктуры города, обеспечение его жизнедеятельности, решение социально значимых для города задач.

3.7. Срок, на который заключаются договоры аренды имущества, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), утверждаемый органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", должен составлять не менее чем пять лет. Срок договора может быть уменьшен на

основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования таким имуществом.

3.8. При предоставлении нескольких объектов муниципальной собственности в аренду одному лицу, на каждый вид объектов (недвижимое имущество, транспортные средства, иное движимое имущество) заключается отдельный договор.

3.9. В случае предоставления в аренду помещения (части помещения) в здании (помещении) на арендатора возлагается обязанность содержать места общего пользования, принимать участие в проведении текущего ремонта мест общего пользования пропорционально площади арендуемого помещения (части помещения) в соответствии с санитарно-техническими нормами.

3.10. Примерная форма договора аренды находящегося в муниципальной собственности города Зеи недвижимого имущества приведена в Приложении № 2 к настоящему Положению, договора аренды транспортного средства – в Приложении № 3 к Положению, иного движимого имущества – в Приложении № 4 к Положению.

3.11. Заключенные договоры аренды регистрируются Арендодателем.

3.12. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

При этом обязанность по представлению договора для государственной регистрации, а также расходы по её осуществлению возлагаются на Арендатора.

3.13. Передача муниципального имущества в аренду, а также прием имущества от арендатора в случаях прекращения договора аренды муниципального имущества, оформляются актом приема-передачи.

3.14. При прекращении договора аренды муниципального имущества осуществляются:

- сверка платежей на дату прекращения договора аренды, оформляемая актом;
- окончательные расчеты по арендной плате;
- передача имущества, оформляемая актом приема-передачи.

4. Предоставление объектов муниципальной собственности в аренду по результатам торгов

4.1. Проведение торгов в форме конкурса или аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества, заключение договора по результатам проведения торгов осуществляются в соответствии с порядком проведения таких торгов, установленным федеральным антимонопольным органом.

4.2. Торги в форме конкурса проводятся исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждается федеральным антимонопольным органом.

В отношении видов имущества, по которым заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, торги могут по решению организатора проводиться также в форме аукциона.

В отношении муниципального имущества, не включенного в утвержденный федеральным антимонопольным органом перечень, торги проводятся

исключительно в форме аукциона.

4.3. Для проведения конкурса или аукциона создается конкурсная или аукционная комиссия.

Состав конкурсной, аукционной комиссии, порядок ее работы утверждаются приказом организатора торгов в соответствии с требованиями, установленными федеральным антимонопольным органом.

4.4. Основанием для заключения договора аренды муниципального имущества по результатам торгов является протокол аукциона (конкурса), содержащий сведения о победителе аукциона (конкурса) или об единственном участнике аукциона (конкурса).

5. Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов

5.1. Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в случаях, установленных разделом 3 настоящего Положения.

5.2. Объекты муниципальной собственности предоставляются в аренду без проведения торгов на основании заявки претендента, направляемой Арендодателю.

Примерная форма заявки приведена в Приложении № 5 к настоящему Положению.

5.3. Рассмотрение заявок производится при наличии следующих сведений и документов:

- фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя;

- копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

- копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

- копия паспорта (для физических лиц);

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе.

- целевое использование объекта муниципальной собственности;

- месторасположение объекта муниципальной собственности, его площадь;

- срок аренды;

- иные условия, если таковые предполагаются;

Копии документов, а также выписки из них должны быть заверены нотариально, либо могут быть заверены Арендодателем при предоставлении подлинников заверяемых документов.

5.4. Заявки регистрируются Арендодателем в день их поступления.

Рассмотрение заявок и принятие решений по ним производятся Арендодателем в месячный срок со дня поступления заявки.

5.5. Основанием для отказа в передаче объектов муниципальной собственности в аренду является:

- непредоставление (или предоставление не в полном объеме) документов и сведений, определенных пунктом 5.3. настоящего Положения, либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

- несоответствия претендента требованиям, установленным пунктом 1.6 настоящего Положения;

- отсутствие задолженности по арендной плате по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

5.6. Наличие двух и более заявок на аренду одного и того же объекта муниципальной собственности является основанием для принятия Арендодателем решения о проведении торгов на право заключения договора аренды в порядке, определенном разделом 4 настоящего Положения.

6. Особенности предоставления в аренду имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями

6.1. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения, за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления производится предприятием или учреждением только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом соответствующего предприятия, учреждения.

6.2. Муниципальное унитарное предприятие предоставляет в аренду находящееся у него в хозяйственном ведении недвижимое имущество с согласия Комитета, движимое имущество - самостоятельно, если иное не установлено действующим законодательством.

Муниципальное казенное учреждение предоставляет в аренду находящееся у него в оперативном управлении недвижимое и движимое имущество с согласия Комитета.

Муниципальное автономное учреждение предоставляет в аренду с согласия Комитета недвижимое и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальное находящееся в оперативном управлении имущество муниципальное автономное учреждение вправе предоставлять в аренду самостоятельно, если иное не установлено действующим законодательством.

Муниципальное бюджетное учреждение предоставляет в аренду с согласия Комитета особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимое имущество. Остальное находящееся в оперативном управлении имущество бюджетное учреждение вправе предоставлять в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

6.3. Для получения согласия Комитета на передачу в аренду имущества муниципальное унитарное предприятие, муниципальное учреждение представляет в Комитет заявление на согласование передачи в аренду имущества, находящегося в

муниципальной собственности города Зеи, по форме согласно Приложению № 6 к настоящему Положению, с приложением документов, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего Положения.

6.4. Рассмотрение заявления муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения и принятие по нему решения осуществляется Комитетом в 10-дневный срок с момента регистрации заявления в Комитете.

6.5. Согласие Комитета на предоставление в аренду муниципального имущества оформляется в форме приказа Комитета о согласовании передачи в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием (на праве оперативного управления за муниципальным учреждением).

6.6. После получения согласия Комитета на передачу в аренду имущества, предприятие или учреждение проводит торги на право заключения договора аренды муниципального имущества или заключает договор аренды без проведения торгов в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Положением.

6.7. Расчет арендной платы по договорам аренды, заключаемым муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями, производится в порядке, установленном настоящим Положением.

6.8. Договор аренды муниципального имущества, заключенный муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением подлежит согласованию с Комитетом.

6.9. Копии договоров аренды муниципального имущества, заключение которых в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Положения осуществляется с согласия Комитета, а также копии соглашений о внесении изменений в такие договоры и соглашений о расторжении договоров направляются Арендодателями в Комитет в течение пяти дней с даты подписания договора, а в случае необходимости государственной регистрации договора – в течение пяти дней с даты осуществления такой регистрации.

6.10. Договоры аренды муниципального имущества, заключаемые муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными учреждениями подлежат учету в Комитете.

7. Предоставление объектов муниципальной собственности в субаренду

7.1. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду.

В указанных случаях ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

7.2. Предоставление муниципального имущества в субаренду осуществляется в порядке и с соблюдением условий, установленных настоящим Положением для передачи имущества в аренду.

В случае заключения договора субаренды муниципального имущества по результатам торгов организатором торгов является Арендатор.

7.3. Для получения согласия Арендодателя на передачу имущества в субаренду Арендатор представляет Арендодателю заявление на согласование

передачи муниципального имущества в субаренду, по форме согласно Приложению № 7 к настоящему Положению, с приложением документов, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего Положения.

7.4. Рассмотрение заявления Арендатора на согласование передачи имущества в субаренду и принятие по нему решения осуществляется Арендодателем в 10-дневный срок с момента регистрации заявления Арендодателем.

7.5. Согласие Арендодателя на предоставление муниципального имущества в субаренду оформляется в форме письменного разрешения Арендодателя.

7.6. Договор субаренды муниципального имущества подлежит согласованию с Арендодателем.

7.7. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

7.8. Расчет арендной платы по договорам субаренды производится в порядке, установленном настоящим Положением.

Размер платы за пользование муниципальным имуществом по договору субаренды не должен превышать размер арендной платы, взимаемой по договору аренды.

7.9. Копии договоров субаренды муниципального имущества, а также копии соглашений о внесении изменений в такие договоры и соглашений о расторжении договоров направляются Арендаторами в Комитет (а в случае, если Арендодателем является муниципальное унитарное предприятие, муниципальное учреждение – и Арендодателю) в течение пяти дней с даты подписания договора, в случае необходимости государственной регистрации договора – в течение пяти дней с даты осуществления такой регистрации

7.10. Договоры субаренды муниципального имущества подлежат учету в Комитете.

8. Списание задолженности по арендной плате и пени

Задолженность по арендной плате и пени, числящаяся за отдельными арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального или правового характера, признается безнадежной и может быть списана на основании постановления администрации города в случаях:

ликвидации организации-должника в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

возврата службой судебных приставов исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание;

истечения срока исковой давности;

признания должника несостоятельным (банкротом) на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства;

смерти или объявления судом умершим физического лица;

в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9. Вскрытие помещений, переданных в аренду, в чрезвычайных ситуациях

Находящееся в муниципальной собственности города помещение, переданное в аренду (субаренду), может быть вскрыто комиссионно представителями Комитета и Арендодателя без участия Арендатора (субарендатора) в случае аварии или других обстоятельств, способных нанести ущерб зданию, помещению, нанимателям, а также в иных случаях, предусмотренных договором аренды.

10. Контроль за использованием переданных в аренду объектов муниципальной собственности

Контроль за использование арендаторами арендуемого имущества, выполнением условий договоров аренды муниципального имущества осуществляет Арендодатель.

При необходимости в комиссию по проведению проверки могут быть приглашены представители отраслевых подразделений администрации города.

Арендодатель, осуществляя деятельность по контролю за использованием муниципального имущества, имеет право привлекать к содействию правоохранительные и санитарно-эпидемиологические органы, органы противопожарной службы и иные.

Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ представителей арендодателя для проведения проверок муниципального имущества, предоставленного в аренду.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1. Расчет арендной платы за недвижимое имущество

1.1. Величина годовой арендной платы за недвижимое имущество (здание, часть здания, нежилое помещение) определяется по формуле:

$$A_{\text{пн}} = S * Cб * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6, \text{ где}$$

Cб – базовая величина арендной платы за 1 кв. м. площади нежилого помещения по городу Зеи, в 2012 году равная 921,30 руб.

C целью учета уровня инфляции базовая величина арендной платы за 1 кв.м. подлежит ежегодной корректировке с учетом коэффициента (индекса) инфляции, по формуле:

$$Cб = Cб_{\text{пг}} * K_{\text{инпг}}, \text{ где;}$$

Cб_{пг} – базовая величина арендной платы за 1 кв.м. площади нежилого помещения, действовавшая в предыдущем году;

K_{инпг} – фактический коэффициент инфляции, применяемый на уровне индекса потребительских цен на товары и услуги (по данным органа государственной статистики), сложившийся в году, предшествующем перерасчету.

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

K₁ - коэффициент годности здания. Устанавливается в зависимости от фактического износа здания, согласно данным технического учета:

Фактический износ здания, %	Значение коэффициента
0-20	1
21-40	0,95
41-60	0,90
61-80	0,85
81-100	0,80

K₂ - коэффициент типа здания. Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания:

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

K₃ - коэффициент территориальной зоны:

Зона	Значение
------	----------

города	коэффициента
пл. Шохина, ул. Шохина, рыночная площадь (город)	1,5
ул. Мухина (от пер. Грековский до пер. Серова), пер. Грековский, пер. Шевченко, пер. Боровинского, пер. Жуковского, пер. Пионерский, пер. Пушкина, пер. Серова	1,3
ул. Ленина (район магазина «Книги»), мкр. Светлый	1,2
мкр. Солнечный	0,8
Прочая территория	1,0

K_4 – коэффициент типа деятельности, корректирующий размер арендной платы в зависимости от источника финансирования организации, социальной направленности, привлекательности бизнеса и других особенностей деятельности организации, а также от цели использования арендуемых помещений:

$K_4 = 0,01$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых непосредственно направлена на удовлетворение нужд населения города и оказывающих следующие услуги:

- выпуск хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий.

$K_4 = 0,1$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых непосредственно направлена на удовлетворение нужд населения города и оказывающих следующие услуги:

- обеспечение в границах города электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (производство, транспортировка, обслуживание магистральных и внутридомовых сетей и оборудования);

- аэропортовое и наземное обслуживание воздушных судов;
- содержание, ремонт, реконструкция дорог и сооружений на них;

- содержание мест сбора и утилизации отходов, оказание услуг по сбору и вывозу мусора; уборка мест общего пользования; уборка прилегающих к жилым домам и муниципальным объектам территорий;

- строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный и текущий ремонт муниципального жилищного фонда и муниципальных объектов недвижимости.

$K_4 = 0,3$ – благотворительные и внебюджетные фонды, внешкольные воспитательные организации (клубы, секции и т.п.), организации по санитарной очистке, уборке, озеленению города; образовательные учреждения, использующие здание (часть здания) в качестве основного места расположения (учреждения, филиала, представительства, структурного подразделения), юридические лица и индивидуальные предприниматели, деятельность которых непосредственно направлена на радиовещание и телевидение, а также издание газет, журналов и периодических публикаций (*в ред. решения от 04.09.2013 № 99/86*);

$K_4 = 0,4$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги по вязанию, пошиву, ремонту одежды и обуви, ремонту теле-, радиоаппаратуры; ритуальные конторы;

$K_4 = 0,5$ – архивы, музеи; образовательные учреждения, использующие отдельные помещения на время проведения занятий (почасовая аренда);

$K_4 = 0,8$ – государственные надзорные органы;

$K_4 = 1,2$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, оказывающие медицинские услуги (в отношении лиц, основным видом деятельности которых является оказание платных медицинских услуг), парикмахерские, маникюрные услуги;

$K_4 = 1,5$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговую деятельность; оказывающие услуги общественного питания, ювелирные, юридические, нотариальные, бухгалтерские, риэлторские, оценочные услуги; услуги сотовой связи; страховые компании (кроме медицинских);

$K_4 = 1,6$ – юридические лица и индивидуальные предприниматели, оказывающие туристические услуги;

$K_4 = 1,8$ – организации, осуществляющие банковскую и кредитную деятельность, операции с ценными бумагами; прием и сбор цветных и черных металлов; обмен валют; казино, ночные клубы; ломбарды.

$K_4 = 1,0$ – по прочим видам использования нежилых помещений.

K_5 – коэффициент удобства коммерческого использования (для отдельно стоящего здания, встроенно-пристроенного помещения с отдельным входом не применяется):

I этаж, отдельное здание	1,0
II этаж (-0,05)	0,95
каждый последующий этаж (-0,05)	
подвал	0,8

K_6 – коэффициент строительного материала. Устанавливается в зависимости от вида строительных материалов основных конструктивных элементов здания (стен) и дифференцируется по следующим категориям:

Вид строительного материала	Значение коэффициента
Кирпич, железобетон, комбинированные (кирпично-деревянные)	1,0
Дерево, железо	0,51

1.2. Площадь, арендуемая под передвижную торговую точку, банкоматы, аппараты по приему платежей, определяется по фактически занимаемой площади, но не менее 6 (шести) кв. м.

1.3. Величина арендной платы за почасовое использование недвижимого имущества определяется по формуле:

$$Апч = (Апн / Фрв), \text{ где:}$$

Апч - арендная плата за 1 час аренды;

Апн - годовая арендная плата за пользование объектом недвижимости без НДС;

Фрв - годовой часовой фонд рабочего времени, рассчитанный на 5-дневную рабочую неделю.

1.4. Величина годовой арендной платы за передаваемый в аренду имущественный комплекс, а также за объект недвижимости, не имеющий показателя площади (линии электропередачи, трансформаторные станции, трубопровод, водонапорные башни, теплотрассы, емкости и др.) устанавливается на основании величины рыночной арендной платы, определенной в отчете независимого оценщика, составленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. Расчет арендной платы за движимое имущество

2.1. Годовая арендная плата за движимое имущество рассчитывается исходя из балансовой стоимости арендуемого имущества с учетом износа имущества по нормативным срокам эксплуатации по формуле:

$$Апд = С * Р, \text{ где}$$

С - стоимость имущества;

Р - процент арендной платы к стоимости в зависимости от износа по нормативным срокам эксплуатации.

Процент арендной платы (Р) определяется по таблице:

Наименование отрасли	Процент износа имущества по нормативным срокам эксплуатации	Процент арендной платы по отношению к балансовой стоимости имущества
Торговля и общественное питание	до 20%	60%
	от 20% до 40%	50%
	от 40% до 80%	25%
	от 80% до 100%	5%
Бытовое обслуживание и прочие	до 30%	50%
	от 30% до 50%	40%
	от 50% до 80%	20%
	от 80% до 100%	5%

2.2. Величина годовой арендной платы за транспорт (автотранспорт), специальную и коммунальную технику рассчитывается по формуле:

$$АПг = Сб / Спн * Коу * 12, \text{ где}$$

Сб – балансовая стоимость транспорта (автотранспорта), специальной и коммунальной техники;

Спн – срок полезного использования имущества (месяцев), который определяется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

Коу – коэффициент организации услуг:

Коу = 0,1 - в сфере обеспечения пассажирских перевозок, содержания автомобильных дорог общего пользования города Зеи, благоустройства территорий мест общего пользования, жилищно-коммунального обслуживания;

Коу = 1,0 – в иных сферах.

12 – количество месяцев в году.

3. Начисление налога на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается арендатором самостоятельно в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.