



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗАКРЫТОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ЗАОЗЕРСК
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ
(АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАТО ГОРОД ЗАОЗЕРСК)

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

10 февраля 2025 года

№ 73

О внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилго фонда, находящимися в муниципальной казне ЗАТО город Заозерск Мурманской области, утвержденную постановлением Администрации ЗАТО город Заозерск от 20.07.2017 № 421 (в редакции постановления Администрации ЗАТО город Заозерск от 26.04.2022 № 326)

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением об Управлении муниципального имущества и жилищно-коммунального хозяйства Администрации ЗАТО город Заозерск, утвержденным постановлением Администрации ЗАТО город Заозерск от 06.06.2019 № 301, на основании Устава ЗАТО город Заозерск,

постановляю:

1. Методику расчета арендной платы за пользование объектами муниципального нежилго фонда, находящимися в муниципальной казне ЗАТО город Заозерск Мурманской области, утвержденную постановлением Администрации ЗАТО город Заозерск от 20.07.2017 № 421 (далее - Методика), изложить в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Муниципальному казенному учреждению «Центр обеспечения функционирования органов местного самоуправления и муниципальных учреждений» (Чухарева О.А.):

- опубликовать настоящее постановление и приложение в сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления ЗАТО город Заозерск» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://zatozaozersk.ru>;

- организовать размещение настоящего постановления в газете «Западная Лица».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава ЗАТО город Заозерск

А.С. Пеньшин

**Методика
расчета арендной платы за пользование объектами
муниципального нежилого фонда, находящимися в муниципальной
казне ЗАТО город Заозерск Мурманской области**

1. Общая часть

1.1. Настоящая Методика разработана в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, передаваемого в аренду, на основании применения рыночной стоимости арендной платы.

Величина годовой арендной платы рассчитывается конкретно для каждого объекта аренды.

При расчете арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной казне, учитывается цель использования арендуемых помещений арендаторами.

В случае заключения договора аренды на отдельно стоящий объект нежилого фонда, арендная плата за землю вносится арендатором по отдельно заключенному договору аренды земельного участка.

Оценка рыночной стоимости одного квадратного метра объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и стоимости одного квадратного метра для целей аренды проводится лицензированным оценщиком и отражается в отчете об оценке объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и в договоре аренды недвижимого имущества.

Оценка рыночной стоимости арендной платы проводится не реже 1 раза в 5 лет.

В случае если определение арендной платы с помощью утвержденной методики затруднительно или невозможно, то размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика, выполненного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Расчет арендной платы

2.1. Годовая величина арендной платы рассчитывается по формуле:

$$АПЛ = ОЦ \times S \times K \times K_{кор} \times K_{эт}, \text{ где:}$$

ОЦ - оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 квадратного метра площади объекта оценки по данным отчета об оценке;

S - общая площадь арендуемого помещения;

K - коэффициент цели использования арендуемого помещения арендатором;

$K_{кор}$ - корректирующий коэффициент, отражающий категорию арендатора, социальную направленность его деятельности, а также осуществление арендатором инвестиционных вложений;

K - коэффициент этажности.

При расчете размера арендной платы полученная сумма подлежит округлению до целого рубля: до 50 копеек - в сторону уменьшения, 50 копеек и более - в сторону увеличения.

2.2. Значение коэффициентов K , $K_{кор}$, $K_{эт}$.

2.2.1. Коэффициент цели использования арендуемых помещений (K):

$K = 3$ - для помещений, используемых: под прием, хранение, транспортировку и реализацию нефти и нефтепродуктов.

$K = 1,5$ - для помещений, используемых под размещение:

- банков, их отделений (или офисов) и обособленных подразделений, включая обменные пункты, помещения под размещение и установку банкоматов;

- организаций, осуществляющих агентские и представительские услуги;

- рекламных организаций;

- ломбардов;

- аудиторских и консалтинговых организаций;

- риелторских организаций и иных организаций, осуществляющих куплю-продажу недвижимости;

- организаций, осуществляющих страховую деятельность;

- организаций, осуществляющих услуги автосервиса;

- организаций, осуществляющих изготовление и ремонт ювелирных изделий;

- развлекательных и культурно-зрелищных организаций;

- организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность;

- организаций, осуществляющих услуги связи.

$K = 1,3$ - для помещений, используемых под размещение:

- торговых площадок;

- гостиниц, мотелей;

- строительных и ремонтных организаций;

- парикмахерских и косметических салонов;

- стоматологических кабинетов;

- организаций, предоставляющих медицинские услуги;

- ресторанов, баров;

- аптек, аптечных киосков, оптик.

$K = 1,1$ - для помещений, используемых под размещение:

- организаций оптовой и розничной торговли, магазины продовольственных и непродовольственных товаров;

- организаций, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание.

$K = 0,7$ - для помещений, используемых под размещение:

- складов, гаражей и автостоянок;

- офисы коммерческих и некоммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей.

$K = 0,6$ - для помещений, используемых под размещение предприятий бытового обслуживания (ремонт и пошив обуви, ремонт бытовой техники и аппаратуры, ремонт и пошив одежды, фотоуслуг, ремонт часов).

$K = 0,5$ - для помещений, используемых под размещение:

- столовых, кафе;

- организаций, осуществляющих предоставление услуг спортивно-оздоровительного характера, фитнес-центров, саун;

- для социально значимых видов деятельности, деятельности по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта для детей.

$K = 1,0$ - для организаций, цели использования помещения которых не установлены вышеперечисленными коэффициентами.

При сдаче в аренду нескольких помещений под разные виды деятельности (например, офис, магазин) арендная плата рассчитывается по каждому виду использования помещения с

2.2.2. Корректирующий коэффициент (характеризует категорию арендатора, в том числе социальную направленность его деятельности) дифференцируется по следующим категориям арендаторов ($K_{кор}$):

$K_{кор} = 0,9$ - для некоммерческих организаций;

$K_{кор} = 0,75$ - для организаций, финансируемых из муниципального бюджета;

$K_{кор} = 1$ - для остальных арендаторов, получивших право аренды на общих основаниях.

2.2.3. Коэффициент этажности ($K_{эт}$).

Для помещений, расположенных в подвалах, на вторых этажах и выше, независимо от вида деятельности, применяется коэффициент 0,8.

2.3. В том случае, если объект недвижимости представляет собой сооружение и имеет конструктивные особенности, не позволяющие установить оценку рыночной стоимости 1 кв. м общей площади, то в отчете об оценке подобного объекта оценщиком указывается рыночная стоимость годовой арендной платы всего объекта оценки. Формула расчета арендной платы в данном случае имеет вид:

$$АПЛ = ОЦ_{п} \times K \times K_{кор}, \text{ где}$$

$ОЦ_{п}$ - оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы объекта оценки по данным отчета оценщика.