Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ТОЛЬЯТТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 6 июня 2002 г. N 456

О МЕТОДИКЕ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА МУНИЦИПАЛЬНЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ)

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Тольяттинской городской Думы

от 31.03.2004 N 1058, от 23.06.2004 N 1153,

от 11.05.2005 N 126,

Решений Думы городского округа Тольятти

Самарской области от 05.04.2006 N 411,

от 20.09.2006 N 508, от 14.05.2008 N 884,

от 01.10.2008 N 973, от 18.02.2009 N 1084,

от 03.11.2010 N 397, от 19.01.2011 N 448,

от 01.02.2012 N 760, от 14.11.2012 N 1035,

от 22.05.2013 N 1230)

Рассмотрев проект методики по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания), на основании п. 5.4.6 временного Положения о порядке управления муниципальным имуществом г. Тольятти, утвержденного Решением Тольяттинской городской Думы N 334 от 01.07.1998, руководствуясь ст. 19 Устава г. Тольятти, городская Дума постановила:

1. Утвердить [Методику](#P44) по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания) (приложение N 1).

2. Настоящая Методика по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания) вступает в силу с момента опубликования.

3. Методику по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания), утвержденную Решением Тольяттинской городской Думы N 82 от 22.11.2000 (со всеми изменениями и дополнениями), считать утратившей силу.

4. Контроль за выполнением настоящего Постановления возложить на постоянную комиссию по экономической политике, бюджету и муниципальной собственности (О.В. Пугачев).

Мэр города

Н.Д.УТКИН

Председатель Думы

А.Н.ДРОБОТОВ

Приложение N 1

к Постановлению

Тольяттинской городской Думы

Самарской области

от 06.06.2002 N 456

МЕТОДИКА

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ЗА МУНИЦИПАЛЬНЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ)

Список изменяющих документов

(в ред. Решений Думы городского округа Тольятти

Самарской области от 05.04.2006 N 411,

от 14.05.2008 N 884, от 18.02.2009 N 1084,

от 03.11.2010 N 397, от 19.01.2011 N 448,

от 01.02.2012 N 760, от 22.05.2013 N 1230)

1. Общие положения

1.1. Арендная плата является платой за пользование помещением (зданием) в соответствии с договором аренды нежилого помещения.

1.2. Основу расчета годовой арендной платы составляет базовая ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади.

1.3. Расчет величины арендной платы производится с учетом налога на добавленную стоимость. Этот налог арендатор оплачивает самостоятельно и в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Арендная плата за сданное в субаренду нежилое помещение (здание) определяется в составе основного расчета за аренду помещения с оплатой разового сбора за оформление согласования на субаренду.

1.5. Текущий ремонт в состав арендной платы не включается и проводится арендатором самостоятельно.

1.6. Настоящая Методика устанавливает порядок определения размера арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями):

- по договорам аренды, заключенным до вступления в силу ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

- по договорам, заключаемым на внеконкурсной основе, в соответствии с Положением о порядке передачи в безвозмездное пользование и аренду имущества, являющегося муниципальной собственностью городского округа Тольятти, утвержденным Постановлением Тольяттинской городской Думы от 20.11.2002 N 594;

- по договорам аренды, заключаемым по результатам торгов в случае отсутствия размера арендной платы в числе критериев торгов.

В случае установления размера арендной платы критерием торгов настоящая Методика применяется для определения начального размера арендной платы.

(п. 1.6 введен Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 18.02.2009 N 1084)

2. Расчет арендной платы

2.1. Годовая арендная плата за нежилое помещение (здание) устанавливается для юридических и физических лиц и рассчитывается по формуле:

Апл = ((АБ + Аз/n) x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 x К7 x Кс) x (Sосн. + 1/2 Sвсп.) + НДС, где:

(в ред. Решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 22.05.2013 N 1230)

Апл - годовая арендная плата за нежилое помещение в рублях, а также при использовании арендуемых помещений (зданий) под базовые организации школьного питания (комбинаты школьного питания, школьно-базовые столовые), предоставляющие питание школьникам;

(в ред. Решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 19.01.2011 N 448)

Аб - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м арендуемой площади в рублях;

Аз - действующая годовая ставка земельного налога зоны расположения помещения (здания);

n - этажность здания (с учетом подвального или цокольного этажей при наличии в них площадей, сданных в пользование);

К1 - коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении;

К2 - коэффициент престижности места расположения помещения (здания);

К3 - коэффициент расположения помещения внутри здания;

К4 - коэффициент технического обустройства помещения (здания);

К5 - коэффициент сезонности работы объекта;

К6 - коэффициент резервирования;

К7 - коэффициент почасового использования помещения;

Кс - коэффициент социальной значимости;

(абзац введен Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 22.05.2013 N 1230)

Sосн. - основная арендуемая площадь по техническому паспорту в кв. м;

Sвсп. - вспомогательная арендуемая площадь по техническому паспорту в кв. м;

НДС - налог на добавленную стоимость.

Годовая арендная плата за 1 кв. м, рассчитанная в соответствии с настоящей Методикой, не может быть ниже величины, равной (Аб + Аз/n).

Данное ограничение не применяется при исчислении арендной платы при почасовом или сезонном использовании арендуемых помещений (зданий).

(абзац введен Постановлением Тольяттинской городской Думы от 11.05.2005 N 126)

(пункт 2.1 в ред. Постановления Тольяттинской городской Думы от 31.03.2004 N 1058)

3. Расчет базовой ставки

3.1. Размер базовой ставки арендной платы на очередной год рассчитывается уполномоченным мэром городского округа структурным подразделением и утверждается постановлением мэра не позднее 31 декабря текущего года кроме случаев, предусмотренных [пунктом 3.5](#P115).

(п. 3.1 в ред. Решений Думы городского округа Тольятти Самарской области от 14.05.2008 N 884, от 18.02.2009 N 1084)

3.2. За основу расчета величины базовой ставки принимается средняя стоимость строительства 1 кв. м нежилых помещений (зданий), определяемая расчетным путем как стоимость возведения аналогичных объектов в ценах на соответствующий момент времени.

Прочие работы и затраты, не учтенные укрупненными стоимостными показателями, определяются расчетным путем в соответствии с нормативными правовыми актами по ценообразованию в строительстве

(абзац введен Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 05.04.2006 N 411)

При расчете средней стоимости строительства 1 кв. м за основу принимаются укрупненные стоимостные показатели 1 кв. м общей площади "Центра по ценообразованию в строительстве" по Самарской области и сведения о нежилом фонде, сдаваемом в пользование (общая площадь), классифицированные по типам зданий и сооружений.

3.3. Базовая ставка арендной платы не включает в себя расходы на текущий ремонт и эксплуатационные расходы.

3.4. Величина базовой ставки арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда рассчитывается по формуле:

Аб = {Сстр х (Кр + Ккр)}, где:

Аб - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год.

Сстр - средняя стоимость строительства 1 кв. м нежилого фонда в текущих ценах, руб.

Кр - средневзвешенный (расчетный) коэффициент начисления износа на реновацию. При определении средневзвешенного коэффициента износа используются нормы амортизационных отчислений.

Ккр - средневзвешенный (расчетный) норматив отчислений на капитальный ремонт.

3.5. Действие утвержденной базовой ставки арендной платы при наличии экономического обоснования может быть продлено постановлением мэра на очередной год.

(п. 3.5 введен Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 18.02.2009 N 1084)

4. Значения коэффициентов

4.1. К1 - коэффициент вида деятельности в арендуемом помещении определяется в соответствии с [приложением N 2](#P472) к настоящей Методике.

(пункт 4.1 в ред. Постановления Тольяттинской городской Думы от 23.06.2004 N 1153)

4.2. К2 - коэффициент престижности места расположения помещения (здания) определяется по формуле:

К2 = Кр х Км

где:

Кр - районный коэффициент:

Кр = 1,1 - для Автозаводского района;

Кр = 1,0 - для Центрального района;

Кр = 0,9 - для Комсомольского района;

Км - коэффициент места расположения в районе:

Км = 1,2 - для центральных улиц и мест частого посещения;

Км = 1,0 - для основных улиц;

Км = 0,8 - для окраинных улиц, помещений, расположенных внутри кварталов, в частных секторах;

Км = 0,6 - Федоровка, Поволжский, Шлюзовой, микрорайон Железнодорожный ([приложение N 2](#P169)).

4.3. К3 - коэффициент расположения помещения внутри здания:

К3 = 1,0 - для 1-го этажа;

К3 = 0,9 - для 2-го этажа и выше;

К3 = 0,7 - для цокольных и подвальных помещений, чердаков, мансард, проходных подъездов и т.п.

4.4. К4 - коэффициент технического обустройства помещения (здания):

К4 = 1,0 - водопровод, канализация, центральное отопление, освещение;

К4 = 0,95 - отсутствует один элемент благоустройства;

К4 = 0,9 - отсутствуют два элемента;

К4 = 0,85 - отсутствует три и более элемента благоустройства.

4.5. К5 - применяется в соответствии с нормативными актами органом местного самоуправления при сезонной эксплуатации объекта и исчисляется как соотношение фактической продолжительности сезона использования к общему числу месяцев в году.

4.6. К6 = 1,05 - коэффициент резервирования средств, необходимых для восстановления муниципального имущества, определяемый исходя из страховых случаев: "Пожар, удар молнии, взрыв" + "Повреждение" + "Залив".

4.7. К7 - коэффициент почасового использования помещения (здания) определяется по формуле:

(пункт 4.7 в ред. Постановления Тольяттинской городской Думы от 31.03.2004 N 1058)

К7 = Чфакт/12 x Дфакт./6, где:

Ч факт. - количество часов в день фактического использования помещения.

Д факт. - количество дней в неделю фактического использования помещения,

12 - продолжительность рабочего дня в учреждениях, в часах.

6 - количество рабочих дней в неделю.

4.8. Кс = 0,7 - применяется к арендаторам из числа социально ориентированных некоммерческих организаций, в отношении которых в установленном порядке принято решение об оказании имущественной поддержки, в соответствии с Положением о порядке и условиях предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, включенного в перечень муниципального имущества городского округа Тольятти, предназначенного для предоставления во владение и (или) пользование социально ориентированным некоммерческим организациям, утвержденным Решением Думы городского округа Тольятти от 23.01.2013 N 1088.

Для арендаторов, не предусмотренных в [абзаце 1](#P153) настоящего пункта, Кс = 1.

(п. 4.8 введен Решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 22.05.2013 N 1230)

Председатель городской Думы

А.Н.ДРОБОТОВ

Приложение N 1

к Методике

по определению размера арендной платы

за нежилые муниципальные помещения (здания)

ПЕРЕЧЕНЬ

УЛИЦ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ В РАЗРЕЗЕ РАЙОНОВ

И ВЕЛИЧИНА КОЭФФИЦИЕНТОВ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Список изменяющих документов

(в ред. Решения Думы городского округа Тольятти

Самарской области от 14.05.2008 N 884)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование улицы | Значение коэффициента места расположения (км) |
| Автозаводский район |
| 1. | ул. Автостроителей, | 1,0 |
| места частого посещения кв. 12, 14 | 1,2 |
| 2. | б-ры Баумана, Буденного, Гая, Здоровья, Королева, Космонавтов, Кулибина, Курчатова, Луначарского, Орджоникидзе, Рябиновый, Татищева, Туполева, Цветной | 1,0 |
| 3. | ул. Вокзальная | 0,8 |
| 4. | ул. Ворошилова, | 1,0 |
| места частого посещения кв. 9, 10, 12, 13 | 1,2 |
| 5. | ул. Дзержинского | 1,0 |
| 6. | ул. Жукова | 1,0 |
| 7. | ул. Коммунальная | 0,8 |
| 8. | пр-т Ленинский | 1,0 |
| 9. | ул. Льва Яшина | 1,0 |
| 10. | пр-т Московский | 1,0 |
| 11. | Новый проезд | 1,0 |
| 12. | ул. Офицерская | 1,0 |
| 13. | б-р Приморский | 1,0 |
| 14. | пр-т Степана Разина | 1,2 |
| 15. | ул. Революционная | 1,2 |
| 16. | ул. Свердлова | 1,0 |
| 17. | ул. 70 лет Октября, | 1,0 |
| места частого посещения кв. 16, 19 | 1,2 |
| 18. | ул. 40 лет Победы | 1,0 |
| 19. | ул. Тополиная, | 1,0 |
| места частого посещения кв. 16, 17 | 1,2 |
| 20. | ул. Транспортная | 0,8 |
| 21. | ул. Фрунзе | 1,0 |
| 22. | ул. Юбилейная | 1,0 |
| 23. | Южное шоссе | 0,8 |
| 24. | Пляж | 0,8 |
| Центральный район |
| 25. | Автозаводское шоссе | 0,8 |
| 26. | ул. Баныкина | 1,0 |
| 27. | ул. Белорусская | 1,0 |
| 28. | ул. Гагарина | 1,2 |
| 29. | ул. Гидростроевская | 1,0 |
| 30. | ул. Голосова | 1,0 |
| 31. | ул. Горького | 1,0 |
| 32. | ул. Жилина | 1,0 |
| 33. | ул. Калинина | 1,0 |
| 34. | ул. Карбышева | 1,0 |
| 35. | ул. Комсомольская | 1,2 |
| 36. | ул. Кошеля | 0,8 |
| 37. | ул. Кудашова | 0,8 |
| 38. | ул. Ларина | 0,8 |
| 39. | б-р Ленина | 1,0 |
| 40. | ул. Ленина: |  |
| от ул. Гагарина до ул. Горького; | 1,2 |
| от ул. Горького до б-ра 50 лет Октября; | 1,0 |
| от б-ра 50 лет Октября до ул. Ларина; | 0,8 |
|  | от ул. Ларина и далее | 0,8 |
| 41. | ул. Ленинградская | 1,0 |
| 42. | ул. Лесная | 1,0 |
| 43. | ул. К. Маркса: |  |
| от ул. Ленинградской до ул. Комсомольской; | 1,2 |
| от ул. Комсомольской до ул. Горького; | 1,0 |
| остальная часть | 0,8 |
| 44. | ул. Мира: |  |
| от ул. Ушакова до ул. Карбышева; | 1,2 |
| остальная часть | 1,0 |
| 45. | ул. Мичурина | 0,8 |
| 46. | б-р Молодежный | 1,0 |
| 47. | ул. Новозаводская | 0,8 |
| 48. | ул. Новопромышленная | 0,8 |
| 49. | ул. Октябрьская | 0,8 |
| 50. | ул. Победы: |  |
| от ул. Мира до ул. Горького; | 1,0 |
| остальная часть | 0,8 |
| 51. | Портпоселок | 0,8 |
| 52. | б-р 50 лет Октября | 1,0 |
| 53. | ул. Радищева | 0,8 |
| 54. | ул. Республиканская | 1,0 |
| 55. | ул. Репина | 0,8 |
| 56. | ул. Родины | 1,0 |
| 57. | ул. Садовая | 0,8 |
| 58. | ул. Советская | 1,0 |
| 59. | ул. Ставропольская | 0,8 |
| 60. | ул. Строителей | 0,8 |
| 61. | ул. Л. Толстого | 0,8 |
| 62. | ул. Чапаева | 0,8 |
| 63. | ул. Чуковского | 1,2 |
| 64. | ул. Ушакова | 1,0 |
| 65. | Пляж | 0,8 |
| Комсомольский район |
| 66. | ул. Громовой | 1,0 |
| 67. | ул. Есенина | 0,8 |
| 68. | МКР Жигулевское Море | 0,6 |
| 69. | ул. Коммунистическая | 1,0 |
| 70. | ул. З. Космодемьянской | 0,8 |
| 71. | ул. Матросова | 1,2 |
| 72. | ул. Механизаторов | 1,0 |
| 73. | ул. Мурысева | 1,0 |
| 74. | поселок Поволжский | 0,6 |
| 75. | ул. Тюленина | 0,8 |
| 76. | поселок Федоровка | 0,6 |
| 77. | поселок Шлюзовой | 0,6 |
| 78. | ул. Чайкиной: |  |
| от ул. Матросова до ул. Ярославской; | 1,2 |
| остальная часть | 1,0 |
| 79. | ул. Ярославская | 1,0 |
| 80. | Пляж | 0,8 |

Председатель Думы

городского округа

А.Н.ДРОБОТОВ

Приложение N 2

к Методике

по определению размера арендной платы

за муниципальные нежилые помещения (здания)

КОЭФФИЦИЕНТЫ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Список изменяющих документов

(в ред. Решения Думы городского округа Тольятти

Самарской области от 22.05.2013 N 1230)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Виды деятельности | К1 |
| 1 | - услуги базовых организаций школьного питания (комбинаты школьного питания, школьно-базовые столовые), предоставляющих питание школьникам | 0,1 |
| 2 | - религиозная деятельность | 1,2 |
| 3 | - наука;- образовательная деятельность, за исключением учреждений высшего профессионального образования;- здравоохранение;- культура и искусство;- физкультура и спорт;- социальное обеспечение;- охрана природы;- деятельность органов государственной власти и местного самоуправления;- деятельность государственных внебюджетных фондов;- деятельность политических партий;- территориальное общественное самоуправление, зарегистрированное в соответствии с нормами действующего законодательства в качестве юридического лица, за арендуемые свыше установленной нормы площади | 2,0 |
| 4 | - образовательная деятельность учреждений высшего профессионального образования;- общественная деятельность;- благотворительная и иная некоммерческая деятельность, не предусмотренная в [п. 2](#P484);- полиграфическая деятельность;- деятельность торгово-промышленных палат городского округа Тольятти;- почтовая связь;- торговля периодическими изданиями;- средства массовой информации Самарской области;- жилищно-коммунальное хозяйство (кроме гостиничного);- бытовое обслуживание;- комиссионная торговля бывшими в употреблении товарами;- торговля товарами для детей | 3,5 |
| 5 | - услуги общественного питания (кроме баров, ресторанов);- аптеки, осуществляющие деятельность, связанную с оборотом наркотических средств и психотропных веществ (получение, хранение, реализация), на основании лицензии | 4,0 |
| 6 | - производство (в том числе изготовление лекарственных препаратов);- строительство;- транспорт | 5,0 |
| 7 | - торговля продовольственными товарами, овощами;- аптеки, кроме аптек, осуществляющих деятельность, связанную с оборотом наркотических средств и психотропных веществ (получение, хранение, реализация), на основании лицензии | 6,0 |
| 8 | - услуги общественного питания, за исключением базовых организаций школьного питания (комбинаты школьного питания, школьно-базовые столовые), предоставляющих питание школьникам;- торговля промышленными товарами | 8,0 |
| 9 | - информационно-вычислительное обслуживание;- туристический и рекламный бизнес;- гостиничные услуги;- иные виды коммерческой деятельности, не установленные данным перечнем | 10,0 |
| 10 | - банковская деятельность;- страховая деятельность;- операции с ценными бумагами;- услуги ломбардов;- юридические услуги;- связь (за исключением почтовой) | 12,0 |
| 11 | - организация и проведение лотерей;- риелторская деятельность;- оценочная деятельность;- охранно-детективная деятельность;- прочая посредническая деятельность | 14,0 |

Председатель Думы

городского округа

А.Н.ДРОБОТОВ