Правительство Российской Федерации

Пермский филиал федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования

«Национальный исследовательский университет

«Высшая школа экономики»

Факультет менеджмента

Магистерская программа «Государственное и муниципальное управление»

Базовая кафедра государственного и муниципального управления

Допускаю к защите

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ученая степень, ученое звание

« \_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

на тему **АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ В СФЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

Студент группы ГМУ-12-1:

Карпова Евгения Вадимовна

Научный руководитель:

кандидат экономических наук, доцент

Зуева Елена Львовна

Пермь 2014

**Оглавление**

[Введение 3](#_Toc388530334)

[Глава 1. Управление муниципальной собственностью и арендные отношения по поводу муниципального имущества: теория и практика 7](#_Toc388530335)

[1.1. Институт муниципальной собственности как экономическая основа местного самоуправления 7](#_Toc388530336)

[1.2. Управление и распоряжение муниципальным имуществом 12](#_Toc388530337)

[1.3. Аренда как способ управления муниципальным имуществом 17](#_Toc388530338)

[Глава 2. Анализ существующих подходов к оценке арендных платежей в сфере муниципального имущества 26](#_Toc388530339)

[2.1. Международный опыт управления муниципальным имуществом 26](#_Toc388530340)

[2.2. Сравнительный анализ российских методик расчета арендной платы за муниципальное имущество 34](#_Toc388530341)

[2.3. Сравнительный анализ методик расчета арендной платы за муниципальное имущество в Пермском крае 57](#_Toc388530342)

[Глава 3. Методика расчета размера платежа при передаче в аренду муниципального имущества города Пермь 69](#_Toc388530343)

[3.1. Обоснование разработки новой методики 69](#_Toc388530344)

[3.2. Методика расчета размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности г. Перми 72](#_Toc388530345)

[3.3. Апробация методики расчета размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Перми 82](#_Toc388530346)

[Заключение 89](#_Toc388530347)

[Приложения 92](#_Toc388530348)

Введение

Вопросы аренды муниципального имущества являются одними из наиболее актуальных в сфере муниципального управления. Муниципалитетам предоставлена практически полная свобода в установлении своей имущественной политики, поэтому их подходы к определению размера арендной платы весьма разнообразны. Муниципалитеты используют рыночную оценку стоимости имущества, привлекают независимых экспертов, а разработанные методики, в свою очередь, устаревают и теряют свое функциональное предназначение.

Действующие методики расчета размера арендных платежей за муниципальное имущество имеют коэффициентный характер, являются трудоемкими для расчета, субъективными и, зачастую, финансово необоснованными. Это приводит к таким отрицательным последствиям как судебные разбирательства, неоправданный рост размера арендной платы, разорение некоторых предпринимателей, увеличение цен на продукты и лишение городских районов магазинов шаговой доступности. Таким образом, можем сделать вывод о том, что вопросы формирования эффективной методики, определяющей размер арендной платы за муниципальное имущество, весьма актуальны.

Проблема исследования состоит в отсутствии механизма, который позволяет оптимизировать процесс передачи муниципального имущества в аренду и достигать максимальной выгоды для муниципалитета.

В рамках исследования была выдвинута гипотеза – существующие методики расчета арендных платежей за муниципальное имущество имеют значительные недостатки.

Объектом исследования являются арендные отношения.

Предметом исследования являются методики расчета арендных платежей за муниципальное имущество.

Целью магистерской диссертации является разработка методики расчета базового размера арендной платы за использование муниципального имущества.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

* изучить содержание понятия муниципальной собственности, основные категории, теоретические и организационные основы муниципальной собственности;
* рассмотреть способы управления муниципальным имуществом;
* определить содержание арендных отношений;
* сделать обзор зарубежного опыта арендных отношений в сфере муниципального имущества;
* провести сравнительный анализ существующих муниципальных методик оценки арендных платежей в РФ;
* провести сравнительный анализ существующих муниципальных методик оценки арендных платежей в Пермском крае;
* выявить положительные и отрицательные стороны существующих методик;
* провести апробацию разработанной методики.

Теоретическая новизна работы состоит в классификации способов управления муниципальным имуществом на основе международного и российского опыта, выявлении достоинств и недостатков существующих муниципальных методик.

В работе были использованы методы полевых исследований, математические и экономические методы, сравнительный анализ.

Практическая значимость работы состоит в формировании новой методики расчета арендных платежей, оптимизирующей арендные отношения в муниципалитетах Пермского края.

Структура работы соответствует ее задачам: она включает три главы, введение, заключение, список литературы и приложения.

В первой главе будут рассмотрены основные теоретические аспекты, касающиеся понятия и функций муниципального имущества, процесса формирования муниципального имущества, а также способов управления и распоряжения муниципальным имуществом. Арендные отношения предполагается рассмотреть как один из способов управления муниципальным имуществом.

Во второй главе планируется проанализировать опыт зарубежных стран в сфере арендных отношений, методики расчета размера арендных платежей в муниципалитетах России и Пермского края, провести сравнительный анализ существующих методик, выявить их положительные и отрицательные характеристики.

В третьей главе будет предложен новый подход к определению размера арендных платежей за муниципальное имущество, проведен расчет стартового размера арендной платы за определенные объекты муниципального имущества города Перми.

Теоретической базой исследования являются монографические работы О.Л. Савранской, С.С. Исуповой, Н.И. Миронова и других авторов, а также нормативно-правовые акты федерального, регионального и местного значения, материалы зарубежной и отечественной периодики, электронные источники данных.

Практической базой исследования послужили материалы финансового отдела управления экспертизы и аналитики аппарата Пермской городской Думы, данные, предоставленные Департаментом имущественных отношений города Перми, зарубежные отчеты о системах управления имуществом в муниципалитетах Европы компании «Делойт».

Глава 1. Управление муниципальной собственностью и арендные отношения по поводу муниципального имущества: теория и практика

1.1. Институт муниципальной собственности как экономическая основа местного самоуправления

На федеральном уровне понятие местного самоуправления и, соответственно, понятие муниципальной собственности вводится в Законе Российской Федерации от 06.07.1991 года № 1550-1  
«О местном самоуправлении в Российской Федерации». Однако первые упоминания о муниципальной собственности обнаружены в Законе СССР от 06.03.1990 года № 1305-1 «О собственности в СССР» в разделе коллективной собственности, статья 23 «Собственность административно-территориальных образований (коммунальная собственность)». На данный момент оба этих закона утратили силу (4,5).

Среди законодательных актов наполняющих институт муниципальной собственности реальным содержанием можем отметить Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» (7).

В Конституции Российской Федерации законодательно закреплялось наличие муниципальной собственности, ее равноправие с прочими формами собственности, а также полномочия по управлению собственностью. Полномочия по управлению муниципальной собственностью были закреплены за органами местного самоуправления.

Федеральный закон от 06.10.2003года №131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» - это законодательный акт федерального уровня, который приводит подробный перечень имущества, находящегося в собственности различных типов муниципальных образований. Согласно статье 49 ФЗ № 131-ФЗ «экономическую основу местного самоуправления составляют:

1. находящееся в муниципальной собственности имущество;
2. средства местных бюджетов;
3. имущественные права муниципальных образований»

[6, ст.49].

«Муниципальной собственностью считается имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям» [2, ст. 215]. Таким образом, вещный состав и принадлежность к муниципальному образованию являются атрибутами муниципальной собственности. Однако понятия муниципальной собственности и муниципального имущества не тождественны.

Право муниципальной собственности – это элемент абсолютного правоотношения, субъектом права муниципальной собственности, согласно статье 130 Конституции Российской Федерации, является население муниципального образования. «Население имеет закрепленное право на владение, использование и распоряжение муниципальной собственностью» [1, ст.130].

Функции муниципальной собственности:

1. ресурсная база, обеспечивающая выполнение полномочий местного самоуправления;
2. инструмент для решения основных проблем жизнеобеспечения населения, социальных задач, формирования благоприятной городской инфраструктуры;
3. инструмент, оказания услуг населению;
4. прибыль для местного бюджета (30).

Таблица 1

Различия муниципальной и государственной собственности1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Признак | Государственная собственность | Муниципальная собственность |
| По субъекту права | «Народ Российской Федерации и органы государственной власти» [2, ст.214] | Население муниципального образования и органы местного самоуправления [2, ст.215] |
| По объекту права | Любое имущество | «Имущество, по составу соответствующее перечню, предусмотренному федеральным законодательством, а по целевому назначению – перечню вопросов местного значения» [25, стр.10] |
| По основаниям приобретения и прекращения права собственности | Реквизиция, национализация и международный договор | Реквизиция, национализация и международный договор не предусмотрены |
| По содержанию | х | Права собственника муниципального муниципальной собственности могут быть ограничены |

1. Сост. по источнику: Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) ст. 214-215,ст.294, ст.296.

Имущество государственных предприятий, подлежащих ликвидации, а также объекты государственных и приватизированных предприятий, имеющие социально-культурное назначение, могут быть приняты муниципальным образованием в муниципальную собственность. Кроме того, в муниципальную собственность могут переходить:

1. имущество, предоставляемое в счет погашения долга перед местным бюджетом;
2. имущество, предоставляемое в порядке наследования или дарения от физических и юридических лиц;
3. бесхозяйственные объекты (Девятов, 2010).

Кроме того, муниципалитет может приобретать имущество, при приобретении имущества, права и обязанности от имени муниципальных образований возлагаются на органы местного самоуправления. Не смотря на то, что население муниципальных образований является субъектом права муниципальной собственности, у них отсутствуют полномочия по приобретению (Андрейкин, 2003).

Объекты муниципальной собственности могут быть переданы:

1. во временное пользование;
2. в постоянное пользование.

Передача имущества осуществляется как на возмездной, так и на безвозмездной основе. Контрагентами могут являться как физические, так и юридические лица.

Муниципальная собственность формируется согласно допустимым Гражданским Кодексом способам. Можем подчеркнуть, что существуют и специфические способы формирования муниципальной собственности (2,ст.218).

Существуют две группы способов формирования муниципальной собственности: гражданско-правовые и административные.

«Административный способ формирования муниципальной собственности предполагает проявление воли только одной стороны» – государства (муниципалитета) и реализуется посредством издания соответствующего нормативного акта [15, стр.12].

Гражданско-правовые договоры и сделки – это способ, при котором учитывается воля обеих сторон, что уравнивает органы местного самоуправления и контрагентов (Давлятова, 2008). Гражданско-правовые договоры и сделки могут быть заключены с другими субъектами гражданских прав.

Таблица 2

Способы формирования муниципальной собственности2

|  |  |
| --- | --- |
| Общегражданские способы | Пример |
| первоначальное владение | 1. изготовление новой вещи; 2. приобретение продукции и доходов, полученных в результате использования имущества (например, продукция и доход, производимые муниципальным унитарным предприятием); |
| производное владение | 1. приобретение имущества у прежнего собственника по договорам купли-продажи, мены и дарения (органы местного самоуправления вправе заключать любые гражданские договоры, приобретая имущество в муниципальную собственность); 2. получение имущества в наследство (отчуждение имущества в порядке наследования по завещанию в пользу муниципального образования). 3. разновидности общегражданского способа возникновения у муниципалитета производного владения предусмотрены также ст. 226, 233, 237 Гражданского Кодекса РФ. |
| Специфические способы | Пример |
| обращение в муниципальную собственность | 1. бесхозяйных недвижимых вещей (2, ст. 225); 2. находки, от приобретения которой в собственность нашедший отказался (2, ст. 228); 3. имущества, которое не может принадлежать лицу (2, ст. 238) |
| передача объектов государственной собственности в муниципальную собственность | х |

1. Сост. по источнику: Г.Н. Чеботарев, М.А. Черепанов, А.А. Шишкин, Муниципальное право РФ II. ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ Раздел 8. Полномочия органов местного самоуправления в сфере социально-экономического развития (26).

Право муниципальной собственности прекращается (2, ст. 235):

1. в случае гибели или уничтожения имущества;
2. при отчуждении имущества другим лицам (приватизация);
3. в случае отказа собственника от права собственности;
4. утраты права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (2, ст.237-241).

Перечень муниципальной собственности поселений и муниципальных районов представлены в приложениях 1 и 2.

1.2. Управление и распоряжение муниципальным имуществом

Ресурсный потенциал муниципального образования, одной из составляющих которого является муниципальный имущественный комплекс, может быть применен для создания условий экономического роста на отдельных территориях.

Муниципалитеты осознают необходимость тщательного планирования вариантов использования муниципальной собственности и эффективного управления ею. Порядок управления и распоряжения муниципальной собственностью устанавливают представительные органы местного самоуправления исходя из целевого назначения муниципальной собственности. Распределение полномочий между органами местного самоуправления утверждается в Уставе муниципального образования (28).

Оформление права собственности обязательная процедура, только после ее выполнения наступает право владеть, пользоваться и распоряжаться муниципальным имуществом от имени муниципального образования.

Муниципалитет формирует свою имущественную политику в следующем ключе:

1. использовать имущество в качестве инструмента экономического развития территории;
2. использовать имущество по целевому назначению;
3. использовать имущество с извлечением максимальной социальной пользы;
4. поддерживать имущественный комплекс в работоспособном состоянии;
5. приобретать (или создавать) имущество для решения социальных задач.

«Имущественная политика реализуется через местные нормативно-правовые акты» [16, стр.29].

«Имущественные права – это субъективные права участников гражданских правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми имущественными требованиями, которые возникают между участниками гражданского оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, работами, ценными бумагами, деньгами и др.)» [[27](http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15017)].

Имущественными правами являются:

1. правомочие собственника;
2. право хозяйственного ведения;
3. право оперативного управления;
4. сервитуты (вещные права);
5. обязательственные права (как из договорных, так и внедоговорных обязательств);
6. права авторов и изобретателей на вознаграждение за созданные ими произведения (сделанные изобретения);
7. наследственные права.

Таблица 3

Виды права управления муниципальным имуществом3

|  |  |
| --- | --- |
| Вид права | Основные характеристики |
| Право оперативного управления | 1. Использование имущества строго по целевому назначению; 2. узкий объем правомочий; 3. регулируется ст. 296 Гражданского Кодекса РФ; 4. отсутствие права распоряжаться имуществом; 5. при осуществлении предпринимательской деятельности, доходы поступают в самостоятельное распоряжение. |
| Право хозяйственного ведения | 1. для хозяйственной деятельности муниципальных унитарных предприятий; 2. владение, пользование и распоряжение осуществляется в соответствии с условиями, предметом и целями деятельности, установленными собственником при передаче имущества предприятию; 3. регулируется ст. 294 Гражданского Кодекса РФ; 4. право возникает с момента передачи имущества предприятию. |

1. Сост. по источнику: Девятов С.А. Управление муниципальной собственностью: Учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2010. - С. 29-31.

Кроме того, режим хозяйственного ведения может быть установлен по соглашению собственника с муниципальным унитарным предприятием.

В таком соглашении обычно прописаны следующие условия:

1. размер прибыли, которую получает собственник за использование его имущества;
2. форма и порядок контроля за сохранностью и использованием объекта хозяйственного ведения.

Таблица 4

Основные виды правомочий4

|  |  |
| --- | --- |
| Вид правомочия | Определение |
| Правомочие владения | 1. юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над имуществом. |
| Правомочие пользования | 1. юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производственного потребления; 2. собственником муниципального имущества выступает муниципальное образование, следовательно, мниципальное образование получает всю выгоду от использования муниципальной собственности. |
| Правомочие распоряжения | 1. это юридически обеспеченная возможность определить судьбу вещи (продавать, сдавать в аренду, дарить и т.п.). |

1. Сост. по источнику: Девятов С.А. Управление муниципальной собственностью: Учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2010. - С. 36-37.

В соответствии со статьями 124-125 Гражданского Кодекса Российской Федерации от имени муниципального образования, его права осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления. Статус данных органов обычно определяют следующие нормативные акты:

1. Устав муниципального образования;
2. Положение о соответствующих органах местного самоуправления и/или регламенты органов.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу, в ряде случаев может быть ограничено. Кроме того, в ряде случаев имущество может быть принудительно изъято (2, ст.237-241), например:

1. обращение взыскания на имущество по обязательствам;
2. изменение в законодательной базе, которое предусматривает ограничение видов имущества, находящихся в муниципальной собственности;
3. отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (может происходить по отношению к муниципальному имуществу при изъятии земельного участка для государственных нужд или по причине ненадлежащего использования земли);
4. выкуп бесхозяйственно-содержимых культурных ценностей.

От имени муниципального образования в рамках гражданского законодательства вправе действовать:

1. органы местного самоуправления;
2. представительный орган и местная администрация.

Законодательная база предполагает, что в случае заключения сделок с объектами собственности, органы местного самоуправления обязаны платить все установленные налоги. Кроме того, учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за ним имуществом, а также не вправе быть учредителем муниципальных предприятий.

Эти положения являются определяющими и вводят ограничения на список лиц, действующих от имени муниципальных образований. Правомочия собственника муниципального имущества не присутствуют в полном объеме ни у представительного органа, ни у местной администрации, ни у структурных подразделений администрации согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Однако не стоит забывать еще об одном органе местного самоуправления – Главе муниципального образования. В соответствии с частью 4 статьи 36 ФЗ № 131-ФЗ «Глава муниципального образования представляет муниципальное образование:

1. в отношениях с гражданами и организациями;
2. в отношениях с органами местного самоуправления иных муниципальных образований;
3. в отношениях с органами государственной власти» [6, ст.36].

Кроме того, Глава муниципального образования имеет право действовать без доверенности от имени муниципального образования. Следовательно, Глава муниципального образования обладает правомочиями действовать от имени муниципального образования в отношении управления муниципальным имуществом. Проблемы могут возникнуть в случае одновременного исполнения Главой городского поселения обязанностей Председателя представительного органа местного самоуправления. В данном случае Глава муниципального образования может издавать только акты по организации деятельности представительного органа муниципального образования (17).

Органы, участвующие в вопросах муниципальной собственности:

1. выборные органы власти и выборные должностные лица;
2. исполнительно – распорядительные органы;
3. контрольные органы.

Выступая от имени населения, как его представители, выборные органы власти и управления выполняют следующие функции:

1. регулируют и контролируют деятельность остальных органов в вопросах муниципальной собственности;
2. имеют полномочия принимать решения о возможных способах распоряжения объектами муниципальной собственности (отчуждение или ликвидация собственности) (Савранская, 2005).

Таким образом, представительные, распорядительные и контрольные функции относятся к полномочиям выборных органов и должностных лиц.

Исполнительно-распорядительные органы выполняют функции управления. Функции распоряжения распределены внутри местной администрации по структурным подразделениям. Однако всю ответственность за реализацию функций управления должна нести администрация муниципального образования.

Полномочия по осуществлению контроля над соблюдением установленного порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом возложены на контрольные органы. Иногда на данный орган целесообразно возложить и контроль над состоянием объектов муниципальной собственности. В случае, когда контрольный орган в муниципальном образовании отсутствует, вышеуказанные полномочия обычно осуществляет представительный орган местного самоуправления (Савранская, 2005).

1.3. Аренда как способ управления муниципальным имуществом

Согласно статье 606 Гражданского Кодекса Российской Федерации «договор аренды − это обязательство, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [3, ст.606]. Договор аренды является консенсуальным и возмездным.

В заключении договора аренды заинтересованы обе стороны, с одной стороны арендодатель, который желает извлечь прибыль из передачи имущества в аренду, с другой стороны, арендатор, который не имеет возможности приобрести имущество в собственность, но нуждается в нем для ведения хозяйственной деятельности. Данный признак позволяет отличать договор аренды от других обязательств по передаче имущества в пользование.

Таблица 5

Отличия договора аренды от прочих договоров5

|  |  |
| --- | --- |
| Договор аренды – договор купли-продажи | «Единовременная выплата», покупатель приобретает право собственности. |
| Договор аренды – договор мены | Каждая из сторон обменивается товарами или вещами. |
| Договор аренды – договор безвозмездного пользования | Арендодатель получает арендную плату, а по договору безвозмездного пользования, пользование вещью происходит без какой-либо оплаты со стороны арендатора. |

1. Сост. по источнику: Девятов С.А. Управление муниципальной собственностью: Учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2010. - С. 94-95.

Арендатор и арендодатель являются сторонами договора. В роли арендодателя и арендатора могут выступать физические, юридические лица, а также иные субъекты гражданского права. Под юридическими лицами подразумевают коммерческие и некоммерческие организации, государство и муниципальные образования. Также в роли арендатора и арендодателя в некоторых видах аренды могут выступать специальные субъекты.

Согласно статье608 Гражданского Кодекса Российской Федерации «арендодатель − это собственник передаваемого в аренду имущества или лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду», а «арендатор − лицо, заинтересованное в получении имущества для его использования» [3, ст.608]. Закон не предъявляет каких-либо специальных требований к арендатору муниципального имущества.

Арендодателями обычно выступают предприятия и учреждения, за которыми имущество закрепляется на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, либо специально уполномоченные органы. В случае закрепления имущества за предприятием на праве хозяйственного ведения, объекты недвижимости могут быть переданы в аренду только с согласия собственника.

Как показывает практика, чаще всего аренда муниципального имущества осуществляется с целью оказания услуг населению на базе муниципального имущественного комплекса, а также для увеличения доходов в местный бюджет.

В аренду могут быть переданы [3, ст.607]:

1. земельные участки;
2. предприятия и другие имущественные комплексы;
3. здания;
4. сооружения;
5. оборудование;
6. транспортные средства;
7. другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Однако в данном исследовании мы сосредоточим внимание на передаче в аренду зданий, сооружений или площадей в зданиях.

Договор аренды заключается на определенный срок или, если данные о сроке заключения договора отсутствуют, он считается заключенным на неопределенный срок.

Имущество предоставляется арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Имущество может сдаваться в аренду как с относящимися к нему принадлежностями и документами, так и без них.

В обязанности арендатора, в свою очередь, входит:

1. своевременно вносить плату за пользование муниципальным имуществом (3, ст.614);
2. поддерживать имущество в состоянии, соответствующем условиям договора (3, ст.615).

«Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды» [29]. В случае отсутствия в договоре информации о порядке, условиях и сроках, обычно используют аналогичные показатели, применяемые при аренде имущества в сравнимых обстоятельствах.

Арендная плата может быть установлена отдельно по каждой из составных частей имущества или общей суммой за все арендуемое имущество. Виды арендной платы:

1. периодические единовременные платежи постоянного размера;
2. установленный процент (доля) от полученных в результате использования арендованного имущества доходов;
3. определенные услуги, предоставляемые арендатором;
4. оплата в счет затрат, повлекших улучшение арендованного имущества (обязательно согласование в договоре аренды).

Стороны могут установить как одну форму арендной платы, так и сочетать указанные формы арендной платы или установить иные формы оплаты аренды.

Изменение размера арендной платы происходит один раз в год, если иное не установлено договором аренды. Однако договор может предусматривать изменение размера арендной платы по соглашению сторон в сроки, установленные договором.

Арендатор обязуется использовать переданное в аренду имущество в соответствии с назначением имущества (3, ст.615).

С согласия органов местного самоуправления арендатор имеет право:

1. сдать арендованное имущество в субаренду (поднаем);
2. сдать арендованное имущество в перенаем;
3. предоставить арендованное имущество в безвозмездное пользование;
4. отдать арендные права в залог;
5. внести арендные права в уставный капитал хозяйственных товариществ (в качестве вклада) или в производственный кооператив (в качестве паевого взноса).

В случае перенайма новый арендатор несет ответственность перед арендодателем по договору аренды, во всех остальных случаях ответственным по договору перед арендодателем остается первый арендатор. Срок договора субаренды не должен превышать срок договора аренды.

В случае не соблюдения арендатором условий договора, нарушения сроков или использовании имущества не по назначению, органы местного самоуправления имеют право на расторжение договора аренды и возмещение убытков.

Капитальный ремонт помещений, переданных в аренду, должен производиться за счет средств органов местного самоуправления в срок, указанный в договоре аренды. Кроме того, ремонт должен производиться в случае неотложной необходимости или форс-мажора.

Если органы местного самоуправления нарушают обязанности по производству капитального ремонта, то арендатор вправе:

1. проводить капитальный ремонт самостоятельно и затем в судебном порядке взыскать с арендодателя стоимость ремонта или включить ее в арендную плату;
2. потребовать снижения размера арендной платы на стоимость капитального ремонта;
3. потребовать расторжения договора аренды и возмещения убытков.

Арендатор, в свою очередь, обязуется:

1. поддерживать исправное состояние имущества;
2. своевременно производить текущий ремонт имущества;
3. нести расходы на содержание имущества.

Основанием для изменения или расторжения договора аренды может служить переход права собственности на имущество другому лицу.

Кроме того, договор может быть расторгнут по требованию сторон, условия досрочного прекращения договора прописаны в самом договоре аренды. Если органы местного самоуправления являются инициатором досрочного расторжения договора аренды, то они должны заблаговременно направить арендатору письменное предупреждение о необходимости досрочного исполнения им обязательства в разумный срок.

Ниже описаны случаи досрочного расторжения договора аренды по инициативе арендатора:

1. непредоставление органами местного самоуправления имущества в пользование арендатору, либо препятствие надлежащему использованию имуществом;
2. сокрытие органами местного самоуправления недостатков арендованного имущества, препятствующих использованию имущества по назначению;
3. невыполнение или ненадлежащее выполнение органами местного самоуправления условий договора аренды,
4. отказ от выполнения обязательств по капитальному ремонту имущества;
5. имущество по форс-мажорным обстоятельствам окажется в не пригодном для использования состоянии.

В договоре аренды должны быть указаны данные, дающие полную характеристику имуществу, подлежащему передаче в аренду.

Форма договора аренды и его государственная регистрация закреплены статьей 609 Гражданского Кодекса Российской Федерации:

1. договор аренды на срок более года и/или договор аренды, заключенный с юридическим лицом (срок договора не имеет значения) должен быть заключен в письменной форме;
2. договор аренды недвижимого имущества должен пройти процедуру государственной регистрации;
3. договор аренды имущества, в котором предусматривается возможность перехода права собственности на имущество к арендатору (3, ст. 624), заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи имущества (3, ст. 434).

Далее нами будут рассмотрены цели системы управления муниципальным имуществом:

1. решение общественных задач муниципалитета;
2. прибыль для бюджета муниципалитета.

Арендная плата – это неналоговый доход муниципалитета, поэтому в районах с высокой стоимостью недвижимости она составляет существенную долю муниципального бюджета. Льготы по арендной плате для решения социальных задач могут быть введены, например, для стимулирования малого и среднего предпринимательства, детских учреждений, культурно-просветительских, спортивных организаций. Поэтому размер арендной платы - один из существенных условий договора.

Согласно статье 654 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор аренды здания или сооружения должен предусматривать определенный и согласованный сторонами размер арендной платы, если размер отсутствует или не согласован, то договор аренды считается незаключенным. Установленный в договоре аренды размер арендной включает плату за пользование земельным участком, на котором здание или сооружение расположено.

Зачастую, плата за аренду здания или сооружения устанавливается на единицу площади здания (1м2), но возможно и определение арендной платы исходя из фактического размера переданного арендатору имущества.

В соответствии с действующим законодательством при определении размера арендной платы обязательно привлекать независимого оценщика, поскольку заключение договора аренды – сделка с муниципальным имуществом. Арендная плата определяется независимым оценщиком как процент от рыночной стоимости объекта недвижимости. Кроме того, оценщик сравнивает ставку арендной платы по искомому объекту со ставками аренды аналогичных объектов, ориентируясь на рынок в целом.

Муниципалитет, как собственник имущества, стремится сокращать риски, связанные с утратой принадлежащей ему собственности. Следовательно, муниципалитет обязан застраховать принадлежащие ему помещения от огня и иных опасностей (наводнения, землетрясения и прочих природных катаклизмов).

Разумный собственник также будет поддерживать помещения в привлекательном состоянии для пользователей, то есть регулярно проводить текущий и капитальный ремонт. Любой ремонт – это улучшение объекта недвижимости, однако в России не много муниципалитетов, которые реализуют улучшения за свой счет.

Гражданское законодательство предусматривает возможность произведения улучшений силами арендатора, однако данная процедура производится с согласия собственника и может служить поводом для изменения размера арендной платы в зачет стоимости улучшений. Согласно статье 623 Гражданского кодекса Российской Федерации произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества будут являться его собственностью. В случае, когда улучшения неотделимы без вреда для имущества, арендатор может потребовать возмещение стоимости этих улучшений после окончания договора аренды.

Не подлежит возмещению сумма улучшений в случае отсутствия согласия арендодателя на производство данных улучшений. Улучшения, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя.

Таким образом, помещения, переданные в аренду в системе управления муниципальной недвижимостью, можем разделить на два вида:

1. помещения коммерческой аренды, целью которой служит пополнение бюджета муниципалитета;
2. помещения льготной аренды для решения социальных задач. Управление арендой – существенный инструмент муниципального управления.

На основе опыта прошлых лет также было отмечено, что привлечение частных предприятий к управлению муниципальным имуществом целесообразно осуществлять на конкурсной основе. Согласно федеральному законодательству при передаче помещений в аренду или доверительное управление конкурс не обязателен. Однако конкурсный порядок передачи помещений в аренду уже активно применяется в Москве и Санкт-Петербурге.

Конкурс на передачу помещений в аренду обычно проводят по критерию максимальной цены аренды, предложенной участником. Конкурс может быть проведен в закрытой форме, в случае передачи в аренду помещений с ограничениями по видам использования.

Глава 2. Анализ существующих подходов к оценке арендных платежей в сфере муниципального имущества

2.1. Международный опыт управления муниципальным имуществом

Политика в управлении муниципальным движимым и недвижимым имуществом в США направлена на регулирование использования имущества, приватизацию, оценку критериев, для создания и координации государственного частного партнерства с целью развития и модернизации системы управления имуществом (33).

Как и в России, Совет по управлению имуществом при осуществлении своих полномочий имеет право приобретать, извлекать выгоду и отчуждать имеющееся в распоряжении имущество. Совет является хранителем (держателем) движимого и недвижимого имущества муниципалитета и отвечает за его управление. Также Совет обязан использовать движимое и недвижимое имущество, находящееся в его собственности для общественных целей или в интересах общественности (20).

Движимое имущество муниципалитета состоит из:

1. автотранспорт;
2. оборудование;
3. мебель;
4. инструменты.

Недвижимое имущество:

1. земля;
2. полезные ископаемые;
3. здания.

Движимое и недвижимое имущество может отчуждаться посредством:

1. проведение тендера;
2. проведение аукциона;
3. дотации;
4. лизинг (аренда).

Процедура тендера сопровождается публичным уведомлением, которое размещается на общественной доске Совета и публикуется в местной газете. Участники тендера будут приглашены   
к участию в торгах в течение определенного времени. Все особенности тендера, дата и время закрытия тендера указаны в уведомлении. Также в уведомлении имеется информация о чиновнике, отвечающем за проведение и его контактные номера. Тендер регулируют нормативно-правовые акты муниципалитета (31).

Объекты, которые могут быть проданы на тендере:

1. земля;
2. с/х объекты;
3. строения.

Ниже приведены возможные участники контракта:

1. общественные организации;
2. частные компании;
3. работники;
4. бизнес организации.

Тендер не может проводиться в случае оценочной стоимости имущества менее 50 тысяч долларов. Любой тендер, который не обеспечен полной информацией, проведен или подписан с нарушениями, может быть опротестован. Информация должна быть размещена не позднее 14 дней до окончания торгов (Sutter, 1999).

По завершению составления тендерной документации, участники тендера должны предоставить письменное подтверждение их финансового положения, которое удостоверяет наличие всех необходимых для заключения сделки ресурсов. Обычно это делается только тогда, когда   
есть обоснованные сомнения, что участник тендера не имеет необходимых   
ресурсов. Финансовое положение будет принято во внимание и в случае судебных разбирательств (31).

До аукциона составляется каталог всех объектов, которые будут продаваться на аукционе. Данный каталог должен быть составлен Департаментом финансовых услуг. Совет назначает аукциониста, который обязуется нести ответственность за контроль всех товаров до аукциона, читать условия продажи для всех потенциальных покупателей и убедиться, что потенциальные покупатели придерживаются условий продажи, а в дальнейшем следить за тем, что все покупатели являются зарегистрированными и что им присвоены номера.

Если аукцион проводится по льготной (преференциальной) стратегии, то аукцион делится на две сессии: исключающую и включающую.

Исключающая сессия: Участвуют все ранее непрошедшие отбор участники. Все объекты должны быть проданы не менее чем по закрепленной цене. Если таковая цена не определена, то аукцион закрывается по наибольшей предложенной цене.

Включающая сессия: В данном случае участники прошедшие отбор и исключенные комбинируются. Все объекты должны быть проданы не менее чем по закрепленной цене. Если таковая цена не определена, то аукцион закрывается по наибольшей предложенной цене (31).

Так с аукциона могут быть проданы:

1. транспорт;
2. оборудование;
3. инструменты или запчасти (например избыточные или металлолом);
4. мебель.

Любое имущество Совета может быть передано в любое учреждение или организацию, если это не запрещает законодательство.

Кроме того, Совет ежегодно определяет список доступных объектов и цен на них, а также определяет, могут ли они быть проданы или сданы в аренду посредством конкурса или аукциона (23).

Все заявки для приобретения, продажи муниципального недвижимого имущества должны быть рассмотрены в соответствии с действующим законодательством и текущей политикой.

Аренда должна быть реализована ​​на основе открытого конкурса, аукциона или запроса предложения. Самое высокое предложение будет принято при условии, что все требования тендерной заявки соблюдены. Также в случае примерно равных предложений, будут приняты во внимание частности, например, возможность совершенствования имущества в процессе аренды. Или в случае социальной значимости для развития города, может быть принято не самое высокое предложение цены. Однако принятие такого решения должно быть полностью обосновано и зарегистрировано в протоколе заседания (23).

Если обстоятельства требуют, то независимым оценщиком должна быть определена рыночная стоимость имущества.

Недвижимое имущество Совета должно быть проверено с определенной периодичностью с целью обеспечения соответствия условиями договора купли-продажи/аренды.

Условия аренды:

1. заявление будет рассмотрено в том случае, если заявитель в письменном виде выразил согласие нести некоторые непредвиденные расходы, касательно арендуемого имущества, например, правовые, ре-зонирование и прочие;
2. следующие депозиты применяются в процессе передачи в аренду:
3. депозит в размере 2-х арендных платежей - для коммерческой аренды;
4. депозит в размере 1-го арендного платежа - для жилых помещений и общественных услуг;
5. без депозита – аренда парков, садов, кроме коммерческой аренды парковки;
6. имущество не должно быть передано в субаренду без предварительного согласования Совета;
7. владелец фиксированного недвижимого имущества, который арендует прилегающее муниципальное недвижимое имущество, может передать право аренды своему правопреемнику до конца срока аренды по мере необходимости на тех же условиях и / или с дополнительными условиями;
8. аренда должна возрастать ежегодно в процентах;
9. арендатор несет ответственность за оплату тарифов и прочие услуги при подписании акта передачи имущества в аренду;
10. использование имущества согласно регламентированным целям использования;
11. чиновники из совета имеют право на въезд/осмотр недвижимого имущество;.
12. арендатор обязуется поддерживать текущее техническое состояние объекта;
13. улучшения, предоставляемые арендатором, которые Совет желает сохранить, должны перейти арендодателю на безвозмездной основе (Chakraborty, 2006).

Размер арендной платы может быть определен с помощью различных методов. Некоторые здания имеют высокое историческое значение, поэтому размер арендной платы в данных случаях будет носить лишь ориентировочный характер, поскольку реальная стоимость будет значительно выше. В отраслях претерпевающих частые изменения оценка размера аренды потребует более частого пересмотра. В дополнение к существующим методам сравнительной оценки, в США используются методы денежных потоков, анализ реальных опционов и прочие соответствующие законодательству (Sutter, 1999).

В Южноафриканской Республике у муниципалитетов существуют специальные правила передачи активов в аренду. Существуют три типа периодов передачи в аренду:

1. один месяц и менее одного месяца;
2. более месяца, но до трех лет;
3. более трех лет.

Аренда менее одного месяца («случайная» аренда) и аренда более одного месяца, но менее трех лет (краткосрочная аренда) должна быть одобрена бухгалтером. Долгосрочная аренда должна быть одобрена Советом (Rivenbark, 2003).

Размер арендной платы должен соответствовать рыночному уровню или снижаться по причине низкого спроса. Кроме того, размер арендной платы должен пересматриваться регулярно, с целью соответствия рыночным условиям. Совет может передать имущество в аренду с целью его стратегического развития. Все области применения арендуемого имущества должны соответствовать политике муниципалитета и текущему законодательству (McFarlend, 1964).

Кроме того, отмечаем, что размер арендной платы зависит от типа арендатора:

1. если имущество будет передано в аренду национальному или местному департаменту, местной политической партии или другой властной организации с целью исполнения каких-либо специфическое задач, то в этом случае будут использованы специальные условия аренды;
2. в прочих случаях имущество передается в аренду по максимальной предложенной стоимости отрытого тендера;
3. в случае продажи/аренды имущества независимому девелоперу, целью которого является необходимое усовершенствование и который принимает во внимание муниципальные социально-экономические цели, то имущество оценивается по рыночной стоимости;
4. для малоимущих и впервые претендующих на имущество, цена устанавливается ниже рыночной стоимости;
5. если аукцион или тендерный процесс по каким-либо причинам не может состояться, или не были поданы заявки на участие в тендере, то имущество будет выставлено по «пре-детерминированной» (предопределенной) цене, близкой к рыночной;
6. для людей, работающих на муниципалитет, целью которых является имущество для проживания и также для инвесторов, вкладывающих в развитие муниципальной промышленной зоны, стоимость имущества определяется на основании решения Совета (Rivenbark, 2003).

Недвижимое имущество в ЮАР подразделяется на два типа: жизнеспособное и нежизнеспособное. Жизнеспособное – это то, которое может быть модернизировано, может функционировать, как отдельный объект и быть занесен в Реестр. Нежизнеспособное имущество – это то, которое является частью городской постройки или физической конструкции, не может быть усовершенствовано или не может функционировать, как самостоятельный объект и может быть передано в аренду только владельцу прилегающего имущества с целью расширения (Rivenbark, 2003).

Граждане Южно-африканской республики согласно Конституции, принятой в 1996 году, будут удостоены преференции в случае передачи жизнеспособного имущества в аренду. Совет может по своему усмотрению, как ограничивать число лотов на тендер, так и устранять нежелательные предложения.

Нежизнеспособное имущество должно передаваться в аренду по его справедливой рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком. Однако в случае использования в сельскохозяйственных целях, размер аренды устанавливается тарифом, который утвержден Советом. Кроме того, совет утверждает тарифы для социально-ориентированных организаций, политических объединений, спортивных федераций (Rivenbark, 2003).

Что касается европейского опыта управления муниципальным имуществом, то среднестатистический портфель имущества европейского муниципалитета состоит из двух или трех тысяч единиц (объектов). Общеизвестно, что муниципалитет обеспечивает имуществом образование, спорт, рекреацию, культуру, здоровье и прочие гражданские потребности. Существует не много стран, где муниципалитеты имели бы коммерческие помещения в имуществе. В настоящее время около 25% крупных европейских городов в состоянии предоставить точные данные о размере и стоимости их портфелей недвижимости. Аутсорсинг и централизация управления имуществом на данный момент наиболее актуальные тенденции. В таких городах как Париж, Роттердам и Бордо были проведены программы по увеличению профессионализма в процессе управления недвижимостью. В Нидерландах и Бельгии муниципалитеты отказались от владения «социальным» имуществом и передали его нуждающимся слоям населения (21).

Датские муниципалитеты имеют большой объем разного рода имущества. Большая часть этой собственности была построена в семидесятые годы девятнадцатого столетия и, откровенно говоря, весьма устарела по функционалу. Однако данное имущество весьма выгодно расположено в центральной части городов. Осознав критичность данной ситуации, муниципальные власти предприняли ряд шагов, таких как кооперация с девелоперами и инвесторами, таким образом, в Дании сейчас процветает государственное частное партнерство (32).

В городе Антверпен (Бельгия) число помещений муниципального имущества насчитывает 1200 единиц, из них 64,588 квадратных метров – под офисами, 239,288 квадратных метров – под учреждениями культуры, молодежной политики и спорта, 26,323 квадратных метров – под частными детскими садами. На сегодняшний день политика Антверпена направлена не на передачу имущества в аренду, а на приобретение устаревшего имущества и его модернизацию. Инвесторы автоматически более заинтересованы в месте, которое было усовершенствовано (32).

2.2. Сравнительный анализ российских методик расчета арендной платы за муниципальное имущество

В первую очередь необходимо обосновать причины выбора городов для сравнительного анализа существующих методик. Очевидно, что Екатеринбург был выбран как основной конкурент Перми на Урале и как представитель соседнего Уральского федерального округа. Город Красноярск был выбран как представитель другого, не соседствующего с нами (Сибирского) федерального округа. Город Киров был выбран как представитель нашего Приволжского федерального округа, но он интересен для анализа как дотационный регион, доля межбюджетных трансфертов в котором составляет порядка 30% ежегодно.

*Красноярск*

Решение Красноярского городского Совета депутатов «Об аренде муниципального имущества города Красноярска» и методика определения размера арендной платы приняты сравнительно недавно, а именно 11 октября 2012 года. Настоящее решение вступило в силу с 1 января 2013 года, и некоторые пункты решения действуют до 1 июля 2015 года. Решение подписано председателем Красноярского городского Совета депутатов В.Ф.Чащиным и Главой города Красноярска Э.Ш. Акбулатовым.

Положение об аренде муниципального имущества города Красноярска разработано в соответствии:

1. Гражданским кодексом Российской Федерации;
2. Федеральным законом от 06.10.2006 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
3. Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (13).

Кроме того, во внимание принимаются и иные федеральные законы, а также правовые акты города Красноярска.

Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов нежилого фонда принимается уполномоченным органом или Главой города Красноярска. Имущество может быть передано в аренду без проведения торгов, посредством предоставления муниципальной преференции. Решение о предоставлении преференции принимает уполномоченная комиссия.

При заключении договора аренды, арендатор обязуется за счет собственных средств:

1. сохранить текущее состояние объекта и использовать его в соответствие с техническими требованиями и санитарными нормативами;
2. нести эксплуатационные расходы по содержанию арендованного имущества и мест общего пользования;
3. осуществлять за счет собственных средств текущий ремонт;.
4. в течение месяца со дня подписания договора аренды застраховать имущество в пользу арендодателя от гибели, порчи, повреждения и прочих рисков;
5. выполнять противопожарные мероприятия;
6. не передавать имущество в субаренду без согласования с арендодателем;
7. подписать акт приема-передачи в течение 20 дней со дня заключения договора аренды;

При заключении договора аренды, арендатор имеет право за счет собственных средств проводить капитальный ремонт, модернизацию, реконструкцию и техническое перевооружение с согласия арендатора и при условии, что стоимость всех отделимых и неотделимых улучшений не будет возмещена, а улучшения переходят в собственность арендодателя (13).

Если договор аренды нежилого фонда города Красноярска заключается без проведения торгов, то ставка арендной платы утверждается согласно методике расчета, утвержденной решением Красноярского городского Совета депутатов. Арендная плата выплачивается раз в месяц, в период установленный договором аренды. При заключении договора аренды с проведением торгов, размер арендной платы устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права аренды. В последующие годы, в случае передачи имущества в аренду на несколько лет, размер арендной платы корректируется на сводный индекс потребительских цен по Красноярскому краю за календарный год.

Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, плату за земельный участок, на котором расположено имущество, и налог на добавленную стоимость. Обычно размер платы за пользование земельным участком определяется пропорционально площади арендуемой на данном земельном участке (13).

Арендодатель, в свою очередь, ведет учет объектов муниципального имущества, переданного в аренду, договоров аренды, контролирует соблюдение условий и сроков договора аренды.

Расчет арендной платы за пользование объектами нежилого фонда осуществляется на основе размера базовой ставки арендной платы.

Таблица 6

Размер базовой ставки арендной платы 2013-2015гг.6

|  |  |
| --- | --- |
| Период | Базовая ставка арендной платы |
| 01.01.2013-31.12.2013 | 1 380 руб. за 1 кв.м. в месяц |
| 01.01.2014-31.12.2014 | 1 840 руб. за 1 кв.м. в месяц |
| 01.01.2015-31.12.2015 | 2 300 руб. за 1 кв.м. в месяц |

1. Сост. по источнику: Приложение №2 к Решению Красноярского городского Совета депутатов от 11.10.2012 года № В-323.

Ежемесячный размер арендной платы определяется по следующей формуле:

, (1)

где: Са – базовая ставка арендной платы;

S – площадь, занимаемая объектом нежилого фонда;

Кв – коэффициент вида объекта;

Кто – коэффициент технического обустройства объекта;

Ки – коэффициент износа объекта;

Кт – коэффициент территориальности;

Кфунк – коэффициент функционального использования;

Кс – коэффициент социальной значимости.

Таблица 7

Сводная таблица коэффициентов и их значений7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Са | Базовая ставка арендной платы | [1 380 – 2 300] |
| S | Площадь, занимаемая объектом нежилого фонда | х |
| Кв | Коэффициент, учитывающий вид объекта нежилого фонда | помещения на 1 этаже – 1,0;  помещения расположенные выше первого этажа – 0,87;  отдельно стоящие здания – 0,8;  помещения, расположенные в цокольном этаже здания – 0,74;  подвальные помещения, чердаки – 0,51. |
| Кто | Коэффициент, учитывающий техническое обустройство объекта нежилого фонда | отапливаемые – 1,0;  не отапливаемые - 0,77;  прочие – 1,0. |
| Ки | Коэффициент, учитывающий степень износа объекта нежилого фонда, определяется при заключении договора аренды и не изменяется в течение его срока действия. | объекты со сроком эксплуатации с момента ввода в эксплуатацию не более 3 лет – 1,0;  объекты со сроком эксплуатации с момента ввода в эксплуатацию [3-10] лет - 0,78;  объекты со сроком эксплуатации с момента ввода в эксплуатацию более 10 лет – 0,56. |
| Кт | Коэффициент территориальности | 28 разновидностей территориальных зон с диапазоном значений [0,4-1,0] |
| Кфунк | Коэффициент, функционального использования объекта нежилого фонда | торговое – 1,0;  административное- 0,54;  производственно-складское –0,22;  социально-культурное, спортивно-оздоровительное, медицинские услуги – 0,65;  гаражи – 0,15;  общественное питание – 0,87;  прочие услуги – 0,29. |
| Кс | Коэффициент, учитывающий социально значимые виды деятельности арендатора. Применяется только к арендаторам – субъектам малого и среднего бизнеса, социально ориентированным некоммерческим организациям, политическим партиям. Применение осуществляется на основании выписки из ЕГРЮЛ и ЕГРИП. | 32 разновидности экономической деятельности (общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001, принятый Постановлением Госстандарта России от 06.11.2001 года №454-ст) с диапазоном значений [ 0,042- 0,8] |

1. Сост. по источнику: Приложение №2 к Решению Красноярского городского Совета депутатов от 11.10.2012 года № В-323.

*Киров*

В городе Кирове методика по расчету арендной платы за муниципальное имущество принята 25 августа 2004 года решением Кировской городской думы. Однако решение совсем недавно обновлялось. Решением № 46/11 от 24 ноября 2010 года в методику были внесены некоторые изменения. Но внесенные изменения, как и прежде, соответствуют Федеральному закону от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статье 22 Устава муниципального образования «город Киров» (10).

Согласно вышеуказанной методике арендная плата определяется исходя из следующей формулы:

, (2)

где: Ап – годовая арендная плата с учетом НДС;

Пзу – плата за пользование земельным участком, рассчитывается по методике, принятой постановлением Правительства Кировской области от 4 мая 2008 года № 130/149;

А – арендная плата за помещение (здание, сооружение), определяется по 2 вариантам:

1. , (3)

где: Аmin – минимальный размер годовой арендной платы, утвержденный постановлением администрации города Кирова;

S – площадь помещения (здания, строения);

1. , (4)

где: Сс – стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилых домов, утвержденная постановлением администрации города Кирова, рассчитанная по данным Регионального центра ценообразования;

Киз – коэффициент износа;

Км – коэффициент вида строительного материала;

Кт – коэффициент типа строения;

Кнж – коэффициент качества нежилого помещения, представляет собой сумму коэффициентов , где К1 – размещение помещения, К2 – степень технического обустройства помещения;

Ко – коэффициент общих площадей;

Кса – коэффициент субаренды;

Кд – коэффициент деятельности;

Кп – коэффициент понижения (повышения);

Кз – коэффициент ценовой зоны;

S – общая площадь нежилого помещения, сдаваемого в аренду.

Таблица 8

Сводная таблица коэффициентов и их значений8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Киз | Устанавливается по данным органов технической инвентаризации, изменение производится с 1 января отчетного года | В случае, если Киз<0,1, то применяется Киз=0,1 |
| Км | Устанавливается в зависимости от вида строительного материала основных конструктивных элементов здания (сооружения) | Кирпич, бетон, ж/б, шлакоблоки – 1,2;  Деревянно-кирпичный – 0,8;  Дерево – 0,6;  Прочее – 1. |
| Кт | Устанавливается в зависимости от указанного в технической документации назначения здания (сооружения) | Производственное, складское (не отапливаемое) – 0,3;  Производственное, складское (отапливаемое) – 0,5;  Административное, торговое – 1,0;  Прочее – 0,8. |
| Кнж | К1+К2  где: К1 – коэффициент размещения помещения;  К2 – степень технического благоустройства помещения. | К1: В отдельно стоящем здании – 0,7;  Надземная (встроенная-пристроенная) часть строения – 0,45;  Чердачное помещение – 0,25;  Цокольный этаж – 0,35;  Подвальное помещение – 0,2;  К2: Наличие водопровода, канализации, ГВС, центрального отопления – 0,2.  При отсутствии одного из показателей, коэффициент снижается по 0,05 по каждому показателю. |
| Ко | Устанавливается в случае передачи в аренду помещения нескольким арендаторам или если они совместно используют общие площади (коридоры, лестницы) | где: Sо – общая площадь всех помещений в здании;  Sap – площадь всех помещений в здании передаваемых арендаторам.  Если 1 арендатор Ko=1 |
| Кса | Устанавливается в случае передачи части помещения в субаренду | Где Sса –площадь передаваемая в субаренду;  S – общая площадь помещений, переданных в аренду |
| Кд | Устанавливается в зависимости от основного вида деятельности арендатора (согласно коду ОКВЭД, учету ЕГРПО) с учетом назначения использования помещения. Льготный коэффициент вида деятельности может быть установлен отдельным решением Кировской городской Думы | [0,2 – 2,0]  Max – биржевая, банковская, нотариальная деятельность, игорный бизнес, гостиницы – 2,0;  Min – при использовании помещения общероссийскими общественными организациями инвалидов – 0,2. |
| Кп | Может быть применен по решению комиссии по использованию муниципальной собственности. Обязательное условие - отсутствие задолженности по платежам в бюджет муниципального образования за аренду муниципального имущества и коммунальным платежам. | на период до полного погашения стоимости выполненных арендатором работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества, переданных в аренду;  на период до полного погашения стоимости работ по устранению недостатков сданного в аренду имущества (недостатки препятствуют использованию, не были заранее известны, не были обнаружены во время осмотра при заключении договора или передаче имущества в аренду);  на период проведения собственником работ по реконструкции или капитальному ремонту имущества, полностью препятствующих пользованию им;  в иных случаях, установленных решениями Кировской городской Думы. |
| Кз | Устанавливается в соответствии с ценовым зонированием территории муниципального образования город Киров (решением Кировской городской Думы от 06.12.2000 N 49/17).  При расчете арендной платы за имущество, расположенное за границами указанных ценовых зон, применяется коэффициент равный 1,0. | Номер ценовой зоны 1 – 1,0;  Номер ценовой зоны 2 – 1,1;  Номер ценовой зоны 3 – 1,2;  Номер ценовой зоны 4 – 1,3;  Номер ценовой зоны 5 – 1,4;  Номер ценовой зоны 6 – 1,5;  Номер ценовой зоны 7 – 1,6;  Номер ценовой зоны 8 – 1,7;  Номер ценовой зоны 9 – 1,8;  Номер ценовой зоны 10 – 1,9;  Номер ценовой зоны 11 – 2,0;  Номер ценовой зоны 12 – 2,1. |

1. Сост. по источнику: Решение Кировской городской Думы от 24.11.2010 года № 46/11.

*Пермь*

Решение «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества города Перми» было принято 28 мая 2002 года Пермской городской Думой. Последние изменения и дополнения были внесены 26 января 2010 года. Положение разработано в соответствие со следующими документами:

1. Гражданским кодексом Российской Федерации;
2. Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
3. Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
4. Уставом города Перми (8).

На территории Перми установлены единые принципы передачи в аренду муниципального имущества, за исключением жилых помещений и земельных участков. Арендодателем чаще всего выступает Департамент имущественных отношений Администрации города Перми. В аренду может быть передано только имущество, находящееся в муниципальной собственности и включенное в реестр муниципальной собственности и муниципальный арендный фонд. Одной из особенностей является размещение информации о невостребованных объектах для передачи в аренду в печатном средстве массовой информации «Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь» (8).

Имущество может быть передано в аренду следующими способами:

1. целевым назначением (ст.17.1 и п.4 ст.53 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»),
2. по результатам аукциона на право заключения договора аренды муниципального имущества.
3. по результатам конкурса на право заключения договора аренды муниципального имущества (8).

Конкурс и аукцион отличаются друг от друга тем, что приобретателем права на заключение договора аренды муниципального имущества в первом случае становится соискатель, предложивший лучшие условия, а во втором предложивший на торгах наибольший размер арендной платы.

Арендная плата устанавливается в денежной форме, не включает плату за коммунальные услуги, а также налог на добавленную стоимость.

Порядок определения арендной платы при передаче имущества во временное владение и пользование:

1. базовая ставка арендной платы составляет 2500 руб./кв. м в год и установлена п. 2.2 решения Пермской городской Думы от 28.11.2006 N 300.
2. арендная плата рассчитывается по формуле:

, (5)

где: Апл – арендная плата за объект (руб./год.) без учета налога на добавленную стоимость (НДС);

Аб – годовая базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади объекта в год;

Па – площадь объекта (кв. м);

Ксз – коэффициент социальной значимости;

Кз – коэффициент территориальной зоны;

Кт – коэффициент типа объекта;

Км - коэффициент учета материала стен;

Кс - коэффициент состояния объекта;

Ксс – коэффициент скользящего спроса;

Кэ – коэффициент учета срока эксплуатации объекта;

Ки – коэффициент инфляции;

Кк – коэффициент качества объекта;

Кзу – коэффициент платы за пользование частью земельного участка, который принимает значение 1,05.

Таблица 9

Сводная таблица коэффициентов и их значений9

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Ксз | Устанавливается для различных категорий арендаторов | торговля вино-водочной и табачной продукцией, сауны, ломбарды – 1,5;  организации, занимающиеся банковской, биржевой, страховой деятельностью – 2,0;  организации, занимающиеся игорным бизнесом – 3,0;  прочие – 1,0. |
| Кз | Устанавливается в зависимости от административного района города и градостроительной зоны города. Объекты вне городской черты Кз=0,1. | Ленинский [0,5-1,5];  Мотвилихинский [0,4-1,0];  Орджоникидзовский [0,2-0,6];  Свердловский [0,3-1,0];  Дзержинский [0,3-1,0];  Кировский [0,2-0,8];  Индустриальный [0,3-1,0];  вне городской черты – 0,1. |
| Кт | Коэффициент принят решением Пермской городской Думы от 28.11.2006 | торговые, офисные (этаж; цоколь) -1,0;  торговые, офисные (подвал) – 0,5;  торговые, офисные (чердак) – 0,3;  прочие (этаж; цоколь) – 0,7;  прочие (подвал) – 0,3;  прочие (чердак) – 0,2. |
| Км | х | Материал стен:  кирпич – 1,1;  панель (железобетон) – 1,0;  блочный (шлакоблок, гипсоблок) – 0,9;  металлоконструкции с утеплением – 0,8;  дерево, металлоконструкции без утепления – 0,5. |
| Кс | Коэффициент предназначен для более точного учета потребительских качеств объекта. По окончании периода, применения понижающего коэффициента, арендатор обязан предоставить документы подтверждающие его затраты, проектно-сметную документацию. | удовлетворительное (требует текущего ремонта) – 1,0;  непригодное (необходим кап.ремонт длительного периода) - 0,2. |
| Ксс | Коэффициент применяется для объектов (помещений) не ограниченных стенами. | при площади объекта до 20 кв.м. – 1,3;  при площади объекта свыше 1000 кв.м. – 0,9;  прочие – 1,0. |
| Кэ | Коэффициент определяется исходя из времени эксплуатации объекта с момента ввода. | Число полных лет эксплуатации объекта с момента ввода [1-20] – 1,0;  Число полных лет эксплуатации объекта с момента ввода [21-40] – 0,9;  Число полных лет эксплуатации объекта с момента ввода [41-60] – 0,8;  Число полных лет эксплуатации объекта с момента ввода более 60 лет – 0,7. |
| Ки | Прогноз значения индекса, используемого при формировании бюджета, предоставляется финансовым управлением администрации города Перми. | Установлен на 2002 год в размере 1,14 и ежегодно определяется как произведение предыдущего значения коэффициента на сводный индекс роста потребительских цен на все товары и услуги. |
| Кк | Состоит из коэффициентов размещения объекта (Кк1), коэффициента учета степени благоустройства (Кк2), коэффициент учета высоты потолков (Кк3), коэффициент учета выходы на центральные улицы (Кк4), коэффициент удобства использования (Кк5). | Кк1:  1 этаж – 0,54;  2 этаж и выше – 0,5;  цокольный этаж – 0,45;  антресоль – 0,4;  чердачное помещение – 0,3;  подвал 0,2.  Кк2:  наличие всех видов благоустройства – 0,5;  отсутствие всех видов благоустройства – 0,0.  В случае отсутствия коэффициент 0,5 умножается на корректировочные коэффициенты:  отсутствие энергоснабжения – 0,6;  отсутствие центрального отопления – 0,8;  отсутствие водоснабжения – 0,5;  отсутствие канализации – 0,5.  Кк3:  свыше 3-х метров – 0,07;  [2,6-3] метров – 0,04;  менее 2,6 – 0,02.  Кк4:  до 50 метров – 0,5;  [50-100] метров – 0,3;  Нет выхода на центральные улицы – 0,1.  Кк5:  отдельно стоящее здание – 0,35;  отдельный выход на центральную улицу, площадь, магистраль – 0,3;  отдельный выход на прочую улицу – 0,2;  отдельный выход со двора – 0,1;  Прочие – 0,01. |
| Кзу | Исключен решением Пермской городской Думы №72 от 25.03.2008 года | х |

1. Сост. по источнику: Приложение №2 к Решению Пермской городской Думы от 28.05.2002 года № 61.

*Екатеринбург*

Решение № 72/48 «О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Город Екатеринбург» принято на 48 заседании Екатеринбургской городской Думы 13 ноября 2007 года. Последние изменения были внесены в ноябре 2012 года. Контроль исполнения принятого решения возложен на постоянную комиссию по муниципальной собственности. Решение подписано Главой Екатеринбурга А.М.Чернецким.

Настоящее положение разработано на основании (9):

1. Гражданского кодекса РФ;
2. Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
3. Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
4. Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»;
5. Федерального закона от 24.07.2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
6. Приказ ФАС от 10.02.2010 года №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 и муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Арендодателем имущества выступает Администрация города Екатеринбурга в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Форму договора аренды разрабатывает и утверждает Департамент, кроме того, если объект носит культурное наследие местного значения, Департамент обязан оформить охранное обязательство арендатора.

Договор аренды заключается по результатам проведения торгов, если иное не установлено Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Начальная цена при проведении торгов (9):

1. цена права на заключение договора аренды объекта (Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.12.2011 года №81/50);
2. размер арендной платы (Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.12.2011 года №81/50).

Начальная цена торгов на передачу имущества в аренду устанавливается на основании отчета независимого оценщика в случае поступления в Департамент более одной заявки на один объект от социально ориентированных организаций, например, от ТСЖ, негосударственных образовательных учреждений, общественных объединений. Во всех прочих случаях стартовая цена торгов устанавливается на уровне размера арендной платы.

Все объекты, переданные в аренду, обязательно должны быть застрахованы. Также заключенный договор аренды является основанием для начала оформления прав на земельный участок.

Кроме того, существует перечень имущества, предназначенный для поддержки малого и среднего предпринимательства в городе Екатеринбург. Перечень утверждается постановлением Главы города.

Предоставление имущества в аренду без проведения торгов:

1. запросы направляются индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам, которые обладают правом на заключение договора арены муниципального недвижимого имущества без проведения торгов;.
2. они предоставляют Департаменту необходимые сведения и документы;
3. процесс передачи имущества в аренду без торгов определяется регламентом, утвержденным Администрацией города Екатеринбурга;
4. общий срок рассмотрения запроса и прилагаемых к нему документов составляет два месяца с момента подачи запроса в Департамент;
5. арендная плата рассчитывается Департаментом исходя из фактической площади объекта, базовой ставки арендной платы за один квадратный метр, корректировочных коэффициентов.

Порядок пересмотра размера арендной платы указывается либо конкурсной документацией (в случае проведения торгов), либо индексируется ежегодно в сторону увеличения на уровень инфляции (сводный индекс потребительских цен в Свердловской области).

Изменения базовой ставки арендной платы доводится до арендатора через средства массовой информации.

Стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, а также налог на добавленную стоимость не включены в размер арендной платы. Установление льготной арендной платы производится на основании распоряжения начальника Департамента по управлению муниципальным имуществом.

Базовая ставка арендной платы утверждена Постановлением от 02.05. 2012 года № 1769 Администрацией города Екатеринбурга. Размер арендной платы с 01.05.2012 года составляет одна тысяча пятьдесят семь рублей. Корректировочные коэффициенты установлены постановлением Главы города Екатеринбурга № 1007 от 20 марта 2008 года, последние изменения вносились в апреле 2011 года.

Таблица 10

Сводная таблица коэффициентов и их значений

|  |  |
| --- | --- |
| Название коэффициента | Возможный расчет (значения) |
| Коэффициент учета материала стен | каменные, смешенные – 1,6;  деревянные – 1,4. |
| Коэффициент удобства использования | отдельно стоящий объект – 2,1;  наличие отдельного входа в объект – 1,6. |
| Коэффициент учета степени благоустройства | наличие на объекте всех видов благоустройства (отопление, ГВС, ХВС, освещение, канализация) – 1,0;  отсутствие каждого вида из перечисленных видов благоустройства снижает коэффициент на 0,1;  наличие в здании мест общего пользования (коридор, туалет, фойе, тамбур) не включенных в объект – 1,3; |
| Коэффициент учета расположения объекта в здании | подвальное помещение – 0,2;  полуподвальное 0,8. |
| Коэффициент территориального расположения в границах деловой активности Муниципального образования г.Екатеринбург | 1) Верх-Исетский район – [1,5-2,5];  2) Железнодорожный район – [1,5-2,5];  3) Кировский район – [1,5-2,5];  4) Ленинский район – [1,5-2,5];  5) Октябрьский район – [0,5-2,5];  6) Орджоникидзевский район – [1,1-2,0];  7) Чкаловский район – [1,2-1,8];  поселки в границах муниципального образования г. Екатеринбург – 0,9;  для объектов, расположенных за пределами муниципального образования г. Екатеринбург – 0,9. |
| Коэффициент учета передачи имущества в субаренду | 1,25 |

1. Сост. по источнику: Приложение к Постановлению Главы Екатеринбурга от 20.03.2008 года № 1007.

Особые случаи (9):

1. для государственных учреждений, деятельность которых обеспечена бюджетными финансами, не применяется коэффициент территориального расположения;
2. для общественных объединений, использующих муниципальные помещения в качестве офиса, применяется корректировочный коэффициент 0,5, коэффициент территориального расположения не применяется;
3. для организаций, предоставляющих услуги питания в муниципальных образовательных учреждениях, применяется корректировочный коэффициент 0,01, коэффициент территориального расположения не применяется;
4. для управляющих компаний и ТСЖ применяется корректировочный коэффициент 0,25, коэффициент территориального расположения не применяется;
5. для негосударственных образовательных учреждений применяется корректировочный коэффициент равный 0,2, коэффициент территориального расположения не применяется;
6. для творческих союзов деятелей культуры, выставочного зала или творческой мастерской корректировочный коэффициент равен 0,1;
7. для кинотеатров корректировочный коэффициент равен 0,5;
8. для рынков сельскохозяйственной продукции корректировочный коэффициент равен 0,5.

Таблица 11

Сравнительная таблица основных положений методик

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Киров | Пермь | Екатеринбург | Красноярск |
| Коэффициентная методика | Коэффициентная методика | Коэффициентная методика | Коэффициентная методика |
| Базовая величина – стоимость строительства 1 м2 жилого помещения (региональный центр ценообразования) | Базовая величина – ставка арендной платы в размере 2500 рублей (решение ПГД № 300 от 28.11.2006г.) | Базовая величина – ставка арендной платы в размере 1057 рублей (постановление Администрации города Екатеринбурга № 1769 от 02.05.2012г.) | Базовая величина – базовая ставка арендной платы за объекты муниципального нежилого фонда (1380 р. – 2013г.; 1840 р. – 2014г.;  2300 р. – 2015г.) |
| Дата принятия решения 25.08.2004г. | Дата принятия решения 28.05.2002г. | Дата принятия решения 13.11.2007г. | Дата принятия решения 11.10.2012г. |
| Не включает: оплату за ТО и коммунальные услуги. НДС. | Не включает: коммунальные услуги и НДС | Не включает: стоимость коммунальных услуг, эксплуатационные расходы, НДС. | Не включает: эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, плату за земельный участок, на котором расположено имущество, НДС. |
| - | Предусматривает передачу имущества в аренду путем целевого назначения, аукцион, конкурс. | Предусматривает передачу имущества в аренду путем проведения торгов, без проведения торгов. | Предусматривает передачу имущества в аренду путем проведения торгов, без проведения торгов, посредством предоставления муниципальной преференции. |

Как видно из вышеуказанной таблицы, все методики определения размера арендной платы основаны на утверждении базовой величины арендной платы в муниципалитете и корректировочных коэффициентов. Корректировочные коэффициенты отражают различные качественные характеристики передаваемого в аренду имущества, будь то высота потолков или материал стен. На наш взгляд, наиболее полно составлено Постановление города Екатеринбурга. В нем указаны варианты и процедуры передачи имущества в аренду, также точно определен перечень сведений об арендаторах, необходимых для предоставления имущества в аренду. Кроме того, отличительной чертой постановления является обращение внимания на специфические условия аренды, такие как условия зачета стоимости капитального ремонта в счет арендной платы, порядок получения согласия на передачу объекта или части объекта в субаренду и прочие.

Из исследуемых нами подходов, самым новым является решение, принятое в Красноярске. Интересно оно тем, что в нем прописаны условия предоставления имущества в аренду посредством муниципальной преференции без проведения торгов. Отличительной особенностью Красноярской методики является расчет размера арендной платы за определенное число часов или дней.

Пермская методика была одной из самых ранних, поэтому она претерпела ряд поправок на протяжении последнего десятка лет. Некоторые коэффициенты были исключены, некоторые изменили диапазон своих значений. Пермская методика характеризуется наиболее полным и сложным набором коэффициентов.

Отличительной особенностью Кировской методики является применение льготных условий для социально-значимых видов экономической деятельности. В случае льготных условий размер арендной платы закрепляется на уровне ежемесячных амортизационных отчислений по имуществу.

Основным недостатком вышеуказанных методик, мы видим отсутствие финансовой обоснованности коэффициентов, непонятно как они были рассчитаны. Кроме того, в части коэффициентов присутствует определенный субъективизм, что вызывает споры, разногласия и судебные разбирательства между арендаторами и арендодателями в лице муниципалитетов.

Таблица 12

Сравнительная таблица основных коэффициентов методик

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Киров | Пермь | Екатеринбург | Красноярск |
| Коэффициент износа | Коэффициент социальной значимости | Коэффициент учета материала стен | Коэффициент, учитывающий вид объекта нежилого фонда |
| Коэффициент вида строительного материала | Коэффициент территориальной зоны | Коэффициент удобства использования | Коэффициент, учитывающий техническое обустройство объекта нежилого фонда |
| Коэффициент типа строения | Коэффициент типа Объекта | Коэффициент учета степени благоустройства | Коэффициент, учитывающий степень износа объекта нежилого фонда, определяется при заключении договора аренды и не изменяется в течение его срока действия. |
| Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж=К1+К2, где К1 – размещение помещения, К2 – степень технического обустройства помещения) | Коэффициент учета материала стен | Коэффициент учета расположения объекта в здании | Коэффициент территориальности |
| Коэффициент общих площадей | Коэффициент состояния Объекта | Коэффициент территориального расположения в границах деловой активности Муниципального образования г.Екатеринбург | Коэффициент, функционального использования объекта нежилого фонда |
| Коэффициент субаренды | Коэффициент скользящего спроса | Коэффициент учета передачи имущества в субаренду | Коэффициент, учитывающий социально значимые виды деятельности арендатора. |
| Коэффициент деятельности | Коэффициент учета срока эксплуатации Объекта | х | х |
| Коэффициент понижения (повышения) | Коэффициент инфляции | х | х |
| Коэффициент ценовой зоны | Коэффициент качества Объекта:  К размещения;  К степени благоустройства;  К высоты потолков;  К выхода на центральные улицы;  К удобства пользования. | х | х |

Вышеприведенная таблица показывает, что самое большое число коэффициентов характерно для пермской методики. Кроме того, часть коэффициентов объединяет несколько коэффициентов в сумму. В пермской методике инфляция учитывается в коэффициентах, а, например, в Красноярске инфляция уже заложена в базовую ставку арендной платы до 2015 года. Основным недостатком Пермской методики является наличие некоторых субъективных коэффициентов, например, коэффициент состояния имущества, который представлен в двух градациях: удовлетворительное и непригодное. Выходит, что непригодное для передачи в аренду имущество, может быть передано в аренду с учетом корректировки размера арендной платы на определенный коэффициент. Коэффициент скользящего спроса уникален в сравнении с прочими методиками и предназначен для корректировки размера арендной платы за помещения в торговом холле. Конечно, большое число коэффициентов усложняет процедуру расчета, что зачастую приводит к ошибкам и погрешностям.

Отмечаем, что в кировской методике есть коэффициент схожий с коэффициентом скользящего спроса, но он предназначен для корректировки размера арендной платы для нескольких арендаторов, при их совместном использовании общих площадей (коридоры, лестницы). Качество жилого помещения в кировской методике определяется меньшим числом показателей, по сравнению с пермской методикой. Кроме того, отметим присутствие коэффициента понижения, применяемого по решению комиссии для арендаторов, производящих модернизацию (ремонт) арендуемого помещения, что отсутствует в остальных методиках. Также для арендаторов ведущих социально значимую деятельность, размер арендной платы устанавливается на уровне ежемесячной амортизации здания, чего не встречается в прочих методиках, где имеются специальные коэффициенты социальной значимости для корректировки.

Красноярская и Екатеринбургская методики весьма скромны в диапазоне коэффициентов. Однако стоит отметить, что они имеют все коэффициенты, характерные для прочих методик. С другой стороны, отмечаем, что коэффициенты ориентированы в основном на характеристики объекта имущественного фонда, т.е. на материал стен, этажность, благоустройство здания.

2.3. Сравнительный анализ методик расчета арендной платы за муниципальное имущество в Пермском крае

Для сравнительного анализа внутри региона были выбраны два города в Пермском крае: город Березники и город Добрянка. Они интересны для анализа зависимости формирования муниципальных методик расчета арендной платы от утвержденной методики краевого центра. Березники также интересны для рассмотрения, как один из промышленных центров Пермского края (химическая отрасль), а Добрянка как один из нефтедобывающих муниципалитетов.

*Березники*

Решение «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества города Березники» было принято 27 марта 2012 года Березниковской городской Думой. Положение разработано в соответствие со следующими документами (12):

1. Гражданским кодексом Российской Федерации;
2. Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
3. Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
4. Уставом муниципального образования город Березники;
5. Положением № 148 «Об управлении имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.Березники», утвержденным решением Березниковской городской Думы от 26 марта 2002 года;
6. Положением № 207 «Об управлении имущественных и земельных отношений Администрации города Березники», утвержденным решением Березниковской городской Думы от 28 июня 2011 года.

Решение о передаче имущества в аренду принимает комиссия по аренде муниципального имущества. Имущество может быть передано в аренду либо по результатам торгов, либо без проведения торгов, в случаях установленных действующим законодательством.

Предусматривается ежегодная индексация арендной платы на среднегодовой индекс потребительских цен в регионе. Кроме того, арендная плата за имущество, может увеличиваться на величину налога на имущество, подлежащего уплате (12).

Методика используется в случаях заключение договора аренды с некоммерческими организациями, а также сроком не более тридцати календарных дней.

Передача муниципального имущества в виде нежилого помещения, части нежилого помещения на срок не более чем тридцать календарных дней:

(6)

где: Рб – базовая ставка арендной платы;

S – площадь, занимаемая объектом нежилого фонда;

Ктр – коэффициент территориального местоположения;

Кр – коэффициент назначения помещения;

Кинж – коэффициент степени благоустройства;

Ксз – коэффициент социальной значимости;

Таблица 13

Сводная таблица коэффициентов и их значений13

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Рб | Базовая ставка для расчета аренды за месяц, без НДС. | 01.01.2012 принимается равным 1 789 рублей.  Начиная с 01 января очередного года, базовая ставка корректируется на уровень инфляции по формуле:  Кип соответствует среднегодовому индексу потребительских цен в регионе. |
| Ктр | Учитывает территориальное местоположение объекта | объекты, прилегающие к основным транспортным магистралям – 1,05;  территория ограничена определенными улицами - [0,9-1,0];  микрорайон Усольский (прочая территория селитебной части города) – 0,85;  промышленная зона – 0,8;  поселки (Чкалово, Зырянка, Нартовка, Новожилового, Железнодорожный) - 0,65. |
| Кр | Коэффициент, учитывающий назначение помещения и расположение его в здании | 1-2 этаж; встроено-пристроенное помещение, пристрой – торговля (0,9), офис (0,8), прочие (0,7).  Нежилые помещения в жилых зданиях выше 2-го этажа, гаражи, склады, производственные помещения – торговля (0,8), офис (0,7), прочие (0,5).  Помещения, расположенные в цокольных этажах – торговля (0,43), офис (0,37), прочие (0,3).  Подвальные помещения, технические этажи, мансарды – торговля (0,4), офис (0,3), прочие (0,23). |
| Кинж | Учитывает степень благоустройства объекта: э/э, отопление, ХВС, водоотведение. | отсутствие всех видов благоустройства – 0,1;  наличие всех видов благоустройства - 0,5.  В случае отсутствия одного из показателей степени благоустройства, коэффициент снижается на 0,1 за каждый вид. |
| Ксз | Коэффициент социальной значимости, обычно он характеризует род деятельности арендатора. | органы государственной власти и управления, некоммерческие организации, физические лица – 0,3;  коммерческие организации, индивидуальные предприниматели -1,0. |

1. Сост. по источнику: Решение Березниковской городской Думы от 27.03.2012 года № 327.

Передача в аренду производственных зданий:

(7)

где: Н – сумма годовых амортизационных отчислений за имущество, рассчитывается исходя из первоначальной стоимости объекта и срока его полезного использования;.

Кип – коэффициент инфляции, соответствует среднегодовому индексу потребительских цен в регион.

Расчет аренды при передаче имущества во временное пользование:

, (8)

где: Ап – арендная плата за месяц;

Ач – среднее количество астрономических часов в месяц;

Кч – коэффициент времени использования;

Кр – коэффициент компенсации расходов;

Кс – спроса.

Таблица 14

Сводная таблица коэффициентов и их значений14

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Ап | Сумма арендной платы за месяц, рассчитанный согласно п.1 методики, утвержденной решением Березниковской городской Думы №327 от 27.03.2012г. | х |
| Ач | Среднее количество астрономических часов в месяце. | 24\*30=720 |
| Кч | Коэффициент временного пользования | Количество часов пользования муниципальным имуществом |
| Кр | Коэффициент компенсации расходов, связанных с арендой: коммунальные расходы, текущий ремонт, налог на имущество, и т.д. | 4,5 |
| Кс | Коэффициент спроса. | площадь до 20 м – 10;  площадь от 20 м до 50 м – 8;  площадь от 50 м до 100 м – 5;  площадь от 100 м до 200 м – 3;  площадь от 200 м до 400 м – 2,5;  площадь свыше 400 м – 2. |

1. Сост. по источнику: Решение Березниковской городской Думы от 27.03.2012 № 327

Передача муниципального имущества в аренду некоммерческой организации (согласно ст.17.1 ФЗ №135 от 26.06.2006 года «О защите конкуренции»).

, (9)

где: Ар – рыночная стоимость арендной платы;

Кп – коэффициент понижающий арендную плату (0,1).

*Добрянка*

Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества, которое является собственностью Добрянского муниципального района» утверждено решением № 72 Земского Собрания Добрянского муниципального района 15 июня 2011 года (11).

Настоящее положение составлено в соответствие с:

1. Гражданским кодексом РФ;
2. Налоговым кодексом РФ;
3. Законом от 10.07.1992 года № 3266-1 «Об образовании»;
4. Пунктом 4 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 года №124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в РФ»;
5. Федеральным законом от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»;
6. Приказом ФАС от 10.02.2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров доверительного управления имуществом, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход права 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» (11).

Арендная плата за нежилые помещения в городе Добрянка определяется по формуле:

(10)

где: Ап – арендная плата за месяц;

Sap – площадь арендуемого объекта;

Cб – стоимость строительства одного квадратного метра помещения;

Кэ – коэффициент эксплуатации здания;

Км – коэффициент строительного материала;

Кт – коэффициент типа объекта;

Кз – коэффициент территориальной зоны;

Ктд – коэффициент типа деятельности;

Кнж – коэффициент качества помещения;

Ки – коэффициент индексации.

Таблица 15

Сводная таблица коэффициентов и их значений15

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название коэффициента | Особые сведения | Возможный расчет (значения) |
| Sap | Площадь арендуемого помещения (как основная, так и вспомогательная) | - |
| Сб | Стоимость строительства 1 кв.м. (в рублях) | - |
| Кэ | Коэффициент эксплуатации здания, рассчитывается исходя из времени, которое здание эксплуатируется с момента его ввода в эксплуатацию. | 1-10 лет – 0,95;  11-20 лет – 0,9;  21-30 лет – 0,85;  31-40 лет – 0,8;  41-50 лет – 0,75;  51-60 лет – 0,7;  Более 60 лет – 0,65. |
| Км | Коэффициент вида строительного материала (здесь имеется в виду материал наружных стен). | кирпич -1,2;  каркас-кирпич – 1,1;  железобетон – 1,0;  шлакоблоки – 0,9;  дерево-кирпич – 0,8;  дерево – 0,7;  прочие – 0,6. |
| Кт | Коэффициент типа помещения | административное – 0,16;  производственное – 0,14;  складское (отапливаемое) – 0,12;  складское (неотапливаемое) – 0,10;  производственное здание с технологическим оборудованием – 0,10;  вспомогательные помещения – 0,08. |
| Кз | Коэффициент территориальной зоны | зона 1 \_ Город Добрянка микрорайоны 1,2,3,4 – 1,1;  зона 2 \_ Город Добрянка прочие микрорайоны + пос. Полазна – 1,0;  зона 3 \_ Пос. Вильва, пос. Нижний Лук, пос. Дивья, пос.Камский, село Перемское, ж/д станция Пальники – 0,6;  зона 4 \_ дер. Липово, пос.Ярино, дер. Залесная, село Никулино, село Челва, село Сенькино, село Усть-Гаревая – 0,5;  зона 5 \_ Все прочие – 0,4. |
| Ктд | Коэффициент типа деятельности | Колеблется в диапазоне [0,07-3,0].  Минимальный коэффициент – организация общественного питания в общеобразовательных учреждениях;  Максимальный коэффициент – ночные клубы, ломбарды, страховые компании, риэлтерская и оценочная деятельность и прочие. |
| Кнж | Коэффициент качества нежилого помещения  Кнж =6.1+6.2+6.3+6.4+6.5  Под выходом на транспортные магистрали понимается выход на улицу, через которую проходит хотя бы один маршрут общественного транспорта. | где 6.1. размещение помещения:  надземная встроенно-пристроенная часть – 0,49;  для производственного комплекса при передаче в аренду двух и более зданий – 0,4;  Чердак – 0,26;  Цоколь – 0,22;  Подвал – 0,19.  6.2. Степень технического оснащения здания:  Наличие центрального отопления, ГВС, канализации, водопровода – 0,27;  Наличие центрального отопления, канализации, водопровода – 0,16;  Наличие канализации, водопровода – 0,10;  Отсутствие – 0,00.  6.3. Высота потолков в помещении:  Более 3 метров – 0,07;  [2,6-3] метров – 0,04;  Менее 2,6 метра – 0,02.  6.4. Удобство коммерческого использования:  Отдельный вход – 0,2;  Аренда отдельного здания – 0,4;  При аренде отдельного помещения 0,1;  При аренде зданий производственного комплекса – 0,0.  6.5. Выход на транспортные магистрали:  Ближе 200 метров – 0,32;  [200-500] метров – 0,19;  Дальше 500 метров – 0,10. |

1. Сост. по источнику: Приложение №2 Решение Земского собрания Добрянского муниципального района от 15.06.2011 года № 72.

Таблица 16

Сравнительная таблица основных коэффициентов методик

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Добрянка | Пермь | Березники |
| Коэффициентная методика | Коэффициентная методика | Коэффициентная методика |
| Базовая величина – стоимость строительства 1 м2 жилого помещения (в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края, утверждается распоряжением Главы администрации Добрянского муниципального района) | Базовая величина – ставка арендной платы в размере 2500 рублей (решение ПГД № 300 от 28.11.2006 г.) | Базовая величина – ставка арендной платы в размере 1 789 рублей (Решение Березниковской городской Думы № 327 от 27.03.2012 г.) |
| Дата принятия решения 15.06.2011 г. | Дата принятия решения 28.05.2002 г. | Дата принятия решения 27.03.2012 г. |
| Не включает: коммунальные услуги и НДС | Не включает: коммунальные услуги и НДС | Не включает: коммунальные услуги и НДС |
| Предусматривает передачу имущества в аренду путем проведения торгов, без проведения торгов. | Предусматривает передачу имущества в аренду путем целевого назначения, аукцион, конкурс. | Предусматривает передачу имущества в аренду путем проведения торгов, без проведения торгов. |

Как видно из вышеуказанной таблицы, методики в Добрянке и Березниках были разработаны и приняты недавно. Добрянская методика характерна включением в размер арендной платы стоимости пользования земельным участком, и обращением особого внимания к памятникам истории и культуры. Березники, в свою очередь, выделяются разнообразием подходов к оценке размера арендной платы в зависимости от типа здания и срока аренды. Так имеется методика по определению размера арендной платы за нежилые помещения, производственные здания и сооружения, отдельно стоящие здания на срок менее тридцати дней, на случай передачи имущества во временное пользование.

Таблица 17

Сравнительная таблица основных коэффициентов методик

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Березники | Пермь | Добрянка |
| Коэффициент территориального местоположение объекта | Коэффициент социальной значимости | Коэффициент эксплуатации здания |
| Коэффициент, учитывающий назначение помещения и расположение его в здании | Коэффициент территориальной зоны | Коэффициент вида строительного материала |
| Коэффициент, учитывает степень благоустройства объекта: э/э, отопление, ХВС, водоотведение. | Коэффициент типа Объекта | Коэффициент типа помещения |
| Коэффициент социальной значимости, обычно он характеризует род деятельности арендатора. | Коэффициент учета материала стен | Коэффициент территориальной зоны |
| х | Коэффициент состояния Объекта | Коэффициент типа деятельности |
| х | Коэффициент скользящего спроса | Коэффициент качества нежилого помещения =6.1+6.2+6.3+6.4+6.5  6.1. Размещение помещения;  6.2. Степень технического оснащения здания;  6.3. Высота потолков в помещении;  6.4. Удобство коммерческого использования;  6.5. Выход на транспортные магистрали. |
| х | Коэффициент учета срока эксплуатации Объекта | х |
| х | Коэффициент инфляции | х |
| х | Коэффициент качества Объекта:  К размещения;  К степени благоустройства;  К высоты потолков;  К выхода на центральные улицы;  К удобства пользования. | х |

Как видно из таблицы 16, методики расчета размера арендной платы муниципалитетов в регионе по коэффициентам дублируют методику краевого центра. Однако мы можем отметить весьма интересный подход города Березники к разделению объектов недвижимого имущества на определенные категории и установлению различных методов расчета размера арендной платы для каждой категории. Подобного подхода не наблюдается в пермской методике.

Таким образом, в результате сравнительного анализа были выявлены следующие недостатки:

1. существующие методики не унифицированы для различных типов объектов (для нежилых помещений, для сооружений, для инженерных сооружений и коммуникаций, для имущественных комплексов);
2. существующие методики не единообразны во времени (для часа, для 30 дней, на срок более месяца);
3. существующие методики основаны на коэффициентах;
4. отсутствует финансовое обоснования значений коэффициентов и их диапазонов;
5. наличие субъективных коэффициентов;
6. отсутствует единый подход к учету инфляции в арендной ставке (в базовой ставке, в корректировочных коэффициентах);
7. льготы для социально ориентированных (значимых) типов деятельности учитываются в коэффициентах (снижение прозрачности).

Глава 3. Методика расчета размера платежа при передаче в аренду муниципального имущества города Пермь

3.1. Обоснование разработки новой методики

Итак, рассмотрев несколько подходов к управлению муниципальным имуществом и конкретно к процессу передачи муниципального имущества в аренду, можем сказать, что зарубежные подходы весьма отличаются от отечественных. В Соединенных штатах Америки преобладает частная собственность, муниципалитеты не стремятся держать у себя на балансе имущество. Если имущество имеется, то муниципальные власти стараются организовать аукцион или тендер на продажу. Затем частное имущество облагают налогом на имущество. Поскольку в США, как и в подавляющем большинстве зарубежных стран, налог на имущество является местным, поступления от него составляют основную статью доходов бюджетов местных органов власти, то их стремления становятся экономически обоснованными и понятными. По статистике в США - до 75 процентов местных бюджетов составляет налог на имущество (в Нью-Йорке - 40 процентов собственных доходов бюджета), в Канаде - до 80 процентов. Однако в России поступления на сегодня минимальны.

Другой отличительной чертой муниципалитетов в США является их отход от аренды муниципального имущества и переход на лизинг. Так арендные платежи заменяются лизинговыми платежами, но в конечном итоге имущество оказывается в руках частных лиц, что опять же способствует пополнению бюджета, как в части неналоговых доходов, так и в части налоговых доходов.

Сейчас для России пойти по данному пути в области управления муниципальным имуществом и отказаться от передачи имущества в аренду не является возможным, как ввиду отличий и несовершенства законодательной базы, так и ввиду сложившихся ментальных особенностей.

В Европе сейчас царят немного другие настроения. Довольно большая часть имущества находится в собственности муниципалитетов, но это имущество морально и физически устарело (дата постройки может уходить корнями прямиком в XIX век), требует капитального ремонта и модернизации. Очевидно, что инвесторов не привлекает покупка такого имущества. Поэтому европейские муниципалитеты сейчас ведут активную кооперацию с девелоперами, привлекают частные средства на развитие собственности, с возможностью последующего выкупа, а также занимаются формированием пласта государственно-частного партнерства.

В России тоже имеется значительная часть ветхого жилья, но местные бюджеты не в состоянии нести значительные капитальные затраты, поэтому в России преобладают программы по сносу ветхого жилья и дальнейшее межевание участков под строительство многоквартирных домов и расселение жителей. Ввиду ограниченности финансовых ресурсов данная модель пока не приживется у российских муниципалитетов.

Таким образом, видим, что уйти с пути передачи имущества в аренду у отечественных муниципалитетов пока нет возможности. В короткие сроки распродать имущество тоже не является возможным, поэтому делаем вывод о необходимости продолжения концепции арендных отношений в сфере муниципального имущества.

Что касается действующих на территории российских муниципалитетов методик, основным недостатком можем назвать их коэффициентный характер. Абсолютно отсутствует финансовое обоснование значений коэффициентов и выбранных диапазонов их изменений. Часть коэффициентов носит субъективный или оценочный характер, например показатель состояния помещения (удовлетворительно/неудовлетворительно). Вследствие этих причин на сегодняшний день имеем большое число судебных разбирательств по поводу неверности расчета размера арендной платы за муниципальное имущество, большие объемы имущества не переданы в аренду, муниципалитеты вынуждены содержать их за свой счет.

Кроме того, методики устанавливают необходимость рыночной оценки стоимости имущества с привлечением независимых оценщиков. Однако требования к квалификации, сертификации оценщиков не прописаны. Также отсутствует информация о каких-либо списках добросовестных или недобросовестных оценщиков, не понятно как ведется выбор среди оценочных компаний, кому из них отдается предпочтение.

В некоторых муниципалитетах вообще отказались от методик расчета размера арендных платежей, и перешли на передачу имущества в аренду по его рыночной стоимости, однако как быть с социально-ориентированными предприятиями (частными детскими садами, футбольными секциями и прочими), ведь раньше они имели некоторые корректировочные поправки при аренде муниципального имущества. Отмечаем отсутствие механизмов работы с социально значимыми видами экономической деятельности в случае применения только рыночной оценки размера арендной платы.

В заключении отмечаем, что расчет посредством применения большого числа коэффициентов – процесс трудоемкий, требующий внимания и аккуратности. Кроме того, коэффициенты в основном ориентированы на характеристики помещения, а не стоимость содержания данного имущества для муниципалитета. Поэтому мы предлагаем разработку методики, которая отражала бы реальные затраты муниципалитета на содержание имущества и его альтернативные выгоды при передаче имущества в аренду.

3.2. Методика расчета размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности г. Перми

Методика разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и решением Пермской городской Думы от 28 мая 2002 г. N 61 «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества в городе Перми».

Методика устанавливает порядок определения размера арендной платы за аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности города Перми.

Согласно Методике величина арендной платы для каждого объекта недвижимого имущества определяется индивидуально, исходя из площади арендуемого объекта, его остаточной стоимости, амортизации и численности работников, занятых на арендуемом объекте.

Арендная плата по заключаемым договорам аренды пересчитывается в случаях изменения площади и/или численности работников арендуемых помещений, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год.

Арендная плата определяется как сумма следующих показателей:

, (11)

где: Зам – амортизация арендуемого имущества;

Зни – затраты по налогу на имущество;

Зппо – затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров;

Ззн – затраты по налогу на землю;

Зос – затраты на освещение;

Зот – затраты на отопление;

Зхвс – затраты на холодное водоснабжение;

Зсто – затраты отведение сточных вод;

Зох – затраты на охрану помещения;

Зуб – затраты на уборку помещений;

Зтбо – вывоз ТБО;

Зсзд – затраты на содержание здания;

Зус – затраты на услуги связи;

Зин – затраты на услуги интернет.

Показатели амортизации имущества, налог на имущество и землю, и пожарное обслуживание будут рассчитаны для всех сдаваемых в аренду помещений.

В затраты на энергоресурсы входят следующие затраты:

* 1. освещение арендуемой площади;
  2. отопление арендуемой площади;
  3. водопотребление (ХВС);
  4. водоотведение (стоки).

Остальные показатели, включенные в расценку, могут быть использованы при определенных условиях договора аренды:

1. Затраты по пользованию объектами инфраструктуры включают следующие единицы:

1. вывоз ТБО;
2. обеспечение охраны объектов инфраструктуры;
3. уборка помещений;
4. затраты на содержание зданий корпусов (техническое обслуживание и ремонт зданий, ТО и ремонт кондиционеров и лифтов; химическая чистка мебели, напольной плитки, ковровых покрытий, мойка фасадов и внешнего остекления и т.д.).

2. Дополнительные услуги включают следующие единицы:

* 1. услуги связи;
  2. интернет.

Показатели, включенные в Методику для расчета величины арендной платы, прямо зависят от площади арендуемого помещения и определяются исходя из утвержденных в настоящей Методике коэффициентов (приложение 3).

Амортизация и остаточная стоимость зданий, помещения которых сдаются в аренду, определяются индивидуально исходя из срока полезного использования, первоначальной стоимости и метода начисления амортизации.

Дополнительные услуги, включаемые в расценку по арендной плате, определяются в зависимости от численности работников на арендуемой площади, числа телефонов, предоставленных в распоряжение арендаторов, и числа персональных компьютеров с доступом в Интернет.

*Методика*

1. Амортизация:

Сумма затрат на амортизацию арендуемых зданий в год определяется по следующей формуле:

, (12)

где: Кам - коэффициент амортизации, рассчитывается как отношение годовой суммы амортизации здания, помещения в котором сдаются в аренду, к общей площади этого здания;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зам - затраты по амортизации объекта.

2. Налог на имущество:

Сумма затрат по налогу на имущество в год определяется исходя из остаточной стоимости здания, площади здания, размера ежемесячной амортизации здания и утвержденной ставки налога на имущество по следующей формуле:

, (13)

где:, Нб – налоговая база по налогу на имущество;

Сни – ставка налога на имущество в ПК;

Пл – общая площадь здания;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зни - затраты по налогу на имущество.

Налоговая база по налогу на имущество определяется по следующей формуле:

, (14)

где: Ос1 – остаточная стоимость 1м2 здания на начало года;

Ос2 = (Ос1-Ам) – остаточная стоимость 1м2 здания на 01.02. отчетного года;

Ам – амортизация 1м2 здания на начало года;

Нб – налоговая база по налогу на имущество.

3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:

Стоимость пожарно-профилактического обслуживания здания определяется согласно сумме затрат по годовому бюджетному плану и площади земельного участка, подлежащего охране и пожарно-профилактическому обслуживанию по следующей формуле:

, (15)

где: Кппо – коэффициент пожарно-профилактического обслуживания рассчитывается как отношение годовой суммы затрат по бюджетному плану к общей площади охраняемого объекта;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зппо - затраты по пожарно-профилактическому обслуживанию.

4. Налог на землю:

Величина налога на землю определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка, его площади и утвержденной ставки земельного налога в год по следующей формуле:

, (16)

где: Кзн – коэффициент земельного налога рассчитывается как произведение отношения кадастровой стоимости земельного участка к его площади и утвержденной ставки земельного налога;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Ззн - затраты по земельному налогу.

5. Энергоресурсы:

5.1. Освещение:

Затраты на освещение определяются исходя из стоимости 1 кВтч потребляемой э/э, норм расхода и количества рабочих смен в году по следующей формуле:

, (17)

где: Кэл – коэффициент электроэнергии рассчитывается как произведение нормы расхода электроэнергии на освещение 1 м2 в час на количество часов отработанных за год;

Сэл – цена 1 кВтч. электроэнергии;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зос - затраты по освещению объекта.

5.2. Отопление:

Затраты на отопление определяются исходя из стоимости 1 Гкал тепловой энергии и количества потребления тепловой энергии на отопление квадратного метра площади помещений на год по следующей формуле:

(18)

где: Ктэ – коэффициент тепловой энергии рассчитывается как произведение нормы расхода тепловой энергии на отопление 1 м2 в сутки на количество часов в сутках и на число дней отопительного сезона;

Стэ – цена 1 Гкал тепловой электроэнергии (тариф на тепловую энергию от поставщика);

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зот - затраты на отопление объекта.

6. Пользование объектами инфраструктуры

6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры:

Затраты на обеспечение охраны объектов инфраструктуры рассчитывается по следующей формуле:

, (19)

где: Кох – коэффициент охраны рассчитывается как отношение прямых затрат на охрану объекта в год к площади, подлежащей охране;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зох - затраты на охрану объекта.

6.2. Уборка помещений:

Затраты на чистку и уборку помещений будут определяться исходя из следующей формулы:

, (20)

где: Куб – коэффициент чистки и уборки рассчитывается как отношение прямых затрат на чистку и уборку объекта в год к площади, подлежащей уборке;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зуб – затраты на чистку и уборку помещений.

6.3. Вывоз отходов:

Затраты на вывоз отходов с объектов будут определяться по следующей формуле:

, (21)

где: Ктбо – коэффициент вывоза ТБО рассчитывается как отношение прямых затрат на вывоз ТБО с объекта в год к площади, подлежащей вывозу ТБО;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зтбо - затраты на вывоз отходов.

6.4. Затраты на содержание зданий включают в себя:

1.техническое обслуживание и ремонт кондиционеров;

2.техническое обслуживание и ремонт лифтов;

3.техническое обслуживание и ремонт сантехники;

4.затраты на химчистку мебели, напольной плитки и ковровых покрытий;

5.затраты на мойку фасадов и внешнего оконного остекления.

Затраты на содержание зданий рассчитываются по следующей формуле:

, (22)

где: Ксзд – коэффициент содержания зданий рассчитывается как отношение прямых затрат на содержание объекта в год к площади, подлежащей содержанию;

Пла – площадь арендуемых помещений;

Зсзд - затраты на содержание здания.

7. Дополнительные услуги:

7.1 Предоставление услуг связи:

В стоимость услуг связи входит предоставление телефонной линии и рассчитываются последние по следующей формуле:

, (23)

где: Чт – количество телефонных линий в арендуемом помещении;

Кус - стоимость услуг связи (исходя из стоимости обслуживания 1 телефонного номера в год);

Зус - затраты на телефон.

7.2 Предоставление доступа в Интернет:

В стоимость услуг интернет входит предоставление доступа к сети Интернет на 1 персональном компьютере и рассчитываются последние по следующей формуле:

, (24)

где: Чи – количество ПК, имеющих выход в интернет в арендуемом помещении;

Кин - стоимость услуг интернет (исходя из стоимости обслуживания 1 компьютера в год);

Зин - затраты на интернет.

7.4. Водопотребление (ХВС):

Затраты на водопотребление (ХВС) определяются исходя из стоимости 1 м3 ХВС и планового расхода ХВС на 1 человека в год согласно СНиП (строительные нормы и правила) 2.04.01-85 по следующей формуле:

, (25)

где: Кхвс – коэффициент холодного водоснабжения; отражает плановый расход ХВС на 1 чел. в год, рассчитывается как произведение нормы ХВС по СНиП 2.04.01-85 в смену на число отработанных смен;

Цхвс – плановая цена 1 м3 ХВС;

Ча – численность работников в арендуемом помещении;

Зхвс  – затраты на водопотребление.

7.5. Водоотведение (стоки):

Затраты на водоотведение (стоки) определяются исходя из стоимости 1 м3 стоков и планового расхода стоков на 1 человека в год по следующей формуле:

, (26)

где: Ксто – коэффициент стоков (равен коэффициенту ХПВ);

Цсто – плановая цена 1 м3 стоков;

Ча – численность работников в арендуемом помещении;

Зсто – затраты на очистку стоков.

Плановый расход стоков равен 100% расходу ХВС в арендуемом помещении.

На сумму арендной платы начисляется налог на добавленную стоимость в размере 18%.

Кроме того, при определении суммы арендной платы могут быть использованы корректировочные коэффициенты в зависимости от состояния сдаваемого в аренду имущества или от других условий, установленных договором аренды.

3.3. Апробация методики расчета размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности города Перми

По данным Департамента имущественных отношений на данный момент в городе Перми сдается в аренду имущество общей площадью 14 582,4 квадратных метра. Содержанием данного имущества до момента его передачи его в аренду занимается специальное учреждение «Муниципальное казенное учреждение «Содержание муниципального имущества» город Пермь». По данным предоставленным планово-экономическим отделом вышеуказанной организации была составлена следующая таблица затрат.

Таблица 18

Затраты на содержание муниципального имущества

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициент | Ед. измерения | Сумма |
| Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | руб. в год | 481 190 |
| Обеспечение охраны объектов инфраструктуры | руб в год | 510 350 |
| Уборка помещений | руб в год | 1 312 330 |
| Вывоз ТБО | руб в год | 560 000 |
| Содержание и обслуживания зданий | руб в год | 2 041 396 |
| Дополнительные услуги |  |  |
| *Услуги связи (с организацией абонентской линии)* | *руб./телефон в год* | 1 150 |
| *Интернет* | *руб./ПК в год* | 1 500 |

Следующие коэффициенты методики были рассчитаны на основе вышеуказанных данных, строительных норм и правил и установленных тарифов Региональной энергетической комиссии.

Таблица 19

Расчет коэффициентов методики

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Водопотребление |  |  |
| Норма расхода | 0,02 | м3 в смену |
| Количество смен (производственный календарь) | 247,00 |  |
| Годовое потребление на 1 чел. | (0,02\*247) = 3,95 | м3 в год |
| Округленное водопотребление | 4,00 | м3 в год |
|  |  |  |
| Водоотведение (100% от ХПВ) |  |  |
| Норма расхода | 0,02 | м3 в смену |
| Количество смен (производственный календарь) | 247,00 |  |
| Годовое потребление на 1 чел. | 3,95 | м3 в год |
| Округленное водоотведение | 4,00 | м3 в год |
|  |  |  |
| Расход электроэнергии |  |  |
| Норма расхода | 0,08 | кВтч/м2 в час |
| Количество часов | (247\*8) = 1 976,00 | часов в год |
| Годовое потребление на 1м2 | (0,08\*1 976) = 158,08 | кВтч/м2 в год |
| Округленное электропотребление | 160,00 | кВтч/м2 в год |
|  |  |  |
| Расход электроэнергии при электроотоплении помещения |  |  |
| Норма расхода | 0,14 | кВтч/м2 в час |
| Отопительный сезон | 245,00 | сут. |
| Количество часов | (245\*24) = 5 880,00 | часов в год |
| Годовое потребление на 1 м2 | (0,14\*5 880) = 823,20 | кВтч/м2 в год |
| Расход электроэнергии (см.выше) | 158,08 | кВтч/м2 в год |
| Всего | (823,20+158,08) = 981,28 | кВтч/м2 в год |
| Округленное электропотребление | 981,00 | кВтч/м2 в год |
|  |  |  |
| Расход теплоэнергии |  |  |
| Норма расхода | 0,71 | кВтч/м2 в год |
| Округленное теплопотребление | 1,00 | кВтч/м2 в год |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров |  |  |
| Сумма затрат | 481 190,00 | руб./год |
| Площадь | 14 581,40 | м2 |
| Затраты ппо на 1м2 | (481 190/14 581) = 33,00 | руб. /м2 в год |
| Округленные затраты | 33,00 | руб. /м2 в год |
|  |  |  |
| Обеспечение охраны объектов инфраструктуры |  |  |
| Сумма затрат | 510 350,00 | руб./год |
| Площадь | 14 581,40 | м2 |
| Затраты на ох на 1м2 | (510 350/14 581) = 35,00 | руб. /м2 в год |
| Округленные затраты | 35,00 | руб. /м2 в год |
|  |  |  |
| Уборка помещений |  |  |
| Сумма затрат | 1 312 330,00 | руб./год |
| Площадь | 14 581,40 | м2 |
| Затраты на уборку помещений 1м2 | (1 312 330/14 581) = 90,00 | руб./м2 в год |
| Округленные затраты | 90,00 | руб. /м2 в год |
|  |  |  |
| Содержание территории |  |  |
| Вывоз отходов | 160 000,00 | руб./год |
| Вывоз ТБО | 400 000,00 | руб./год |
| Площадь | 14 581,40 | руб./год |
| Затраты на тбо на 1м2 | (560 000/14 581) = 38,41 | руб./м2 в год |
| Округленные затраты | 38,00 | руб. /м2 в год |
|  |  |  |
| Содержание и обслуживания зданий |  |  |
| Итого | 2 041 396,00 | руб./год |
| Площадь | 14 581,40 | м2 |
| Затраты на сзд на 1 м2 | (2 041 396/14 581) = 140,00 | руб./м2 в год |
| Округленные затраты | 140,00 | руб. /м2 в год |

Сводный блок рассчитанных коэффициентов и установленных тарифов представлен в приложении 3.

Для предварительного расчета были отобраны следующие помещения:

1. Ленинский район, помещение по адресу улица Пермская д.59, площадью 448 квадратных метров.

Здание является отдельно стоящим, 2-х этажным, с наличием холодного водоснабжения, отопления, электроэнергии, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 367 952,52 рублей, общая площадь здания равна 1 100 квадратных метров. Остаточная стоимость здания составляет 3 964 074,24 рубля. Рыночная оценка составляет 349 рублей за квадратный метр.

1. Индустриальный район, помещение по адресу улица Мира д.109, площадью 84 квадратных метра.

Помещение находится на первом этаже пятиэтажного дома, вход отдельный со двора, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроэнергии, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 311 026,56 рублей, общая площадь здания равна 3 256,6 квадратных метров. Остаточная стоимость здания составляет 5 235 612,17 рублей. Рыночная оценка составляет 203 рубля за квадратный метр.

1. Мотовилихинский район, помещение по адресу улица Индустриализации д.4, площадью 66 квадратных метров.

Помещение находится в подвале жилого дома, вход отдельный со двора, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации. Размер годовой амортизации здания составляет 51 381,792 рубль, общая площадь здания равна 323,4 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 3 602 963,826 рубля. Рыночная оценка составляет 177,12 рублей за квадратный метр.

1. Мотовилихинский район, помещение по адресу улица Лебедева д.25, площадью 16,3 квадратных метра.

Помещение находится на втором этаже нежилого здания, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации и электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 514 584,12 рубля, общая площадь здания равна 3 192,9 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 34 477 137,62 рублей. Рыночная оценка составляет 204 рубля за квадратный метр.

1. Кировский район, помещение по адресу улица Калинина д.23, площадью 11,9 квадратных метра.

Помещение находится в подвале жилого дома, вход через подъезд, с электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 501 798,5 рублей, общая площадь здания равна 2 867,42 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 24 589 508,9 рублей. Рыночная оценка составляет 58 рублей за квадратный метр.

1. Свердловский район, помещение по адресу улица Революции д.3/4, площадью 309,7 квадратных метра.

Помещение находится на десятом и одиннадцатом этаже жилого здания, вход через подъезд, с наличием холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации и электричества. Размер годовой амортизации здания составляет 2 374 019,76 рублей, общая площадь здания равна 4 392,08 квадратных метра. Остаточная стоимость здания составляет 59 350 492,63 рубля. Рыночная оценка составляет 199 рублей за квадратный метр.

В результате расчета были получены следующие размеры арендных ставок для помещений (полные калькуляции в приложениях 4-9).

Таблица 20

Размер арендных ставок за квадратный метр площади

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Помещение | Рыночная оценка | Оценка по методике | Отклонение |
| Ул. Пермская д.59 | 349 руб./м2 | 236 руб./м2 | - 32,4 % |
| Ул. Мира д.109 | 203 руб./м2 | 211 руб./м2 | 3,9 % |
| Ул. Индустриализации д.4 | 177,12 руб./м2 | 183 руб./м2 | 3,31 % |
| Ул. Лебедева д.25 | 204 руб./м2 | 252 руб./м2 | 23,5 % |
| Ул. Калинина д.23 | 58 руб./м2 | 123 руб./м2 | 112 % |
| Ул. Революции д.3/4 | 199 руб./м2 | 278 руб./м2 | 39,6 % |

Как видно из вышеуказанной таблицы, рыночная оценка имущества более волатильна, чем оценка размера арендной ставки, основанная на затратном подходе. Рыночная оценка сильно коррелирует с районом и местоположением помещения в здании. Таким образом, наблюдаем, что рыночная оценка квадратного метра имущества, находящегося в подвальных помещениях нецентральных районов города, сильно занижена, по сравнению со стоимостью содержания данного квадратного метра. С другой стороны, рыночная оценка стоимости имущества в центре города завышена более чем на 30%. Оценки арендной ставки за имущество, содержащее системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации и электричества и находящееся на первых этажах зданий практически совпадают. Погрешность предложенной методики порядка 3%. Однако, тестирование методики показывает, что рынок недооценивает и помещения, расположенные на прочих этажах (со 2-10 этажи), вне зависимости от того в жилом доме они расположены или в нежилом, и какие удобства предусмотрены.

Положительной стороной предложенной методики является ее способность в случае необходимости быть скорректированной на рыночные условия. Целесообразно устанавливать стартовую ставку стоимости одного квадратного метра арендуемого имущества на уровне затрат на содержание одного квадратного метра данного помещения, чтобы всегда находиться в положении безубыточности для бюджета муниципалитета. Если конъюнктура рынка благоприятна, помещения будут сданы по более выгодной для муниципалитета рыночной ставке, что увеличит объем неналоговых поступлений в бюджет. В случае обратной ситуации, считаем невозможным, искусственно занижать стоимость квадратного метра имущества с помощью корректировочных коэффициентов, так как это снижает уровень прозрачности арендных взаимоотношений. Таким образом, если ставка арендной платы за квадратный метр помещения будет слишком высока для арендаторов (представителей малого и среднего предпринимательства) с небольшими оборотами, будут задействованы механизмы муниципальной поддержки в виде субсидирования.

Кроме того, отличительной особенностью методики является финансовая обоснованность коэффициентов, что позволит снизить процент судебных разбирательств по поводу размера платы за арендованное имущество. Можем сделать вывод о применимости данной методики на практике.

Заключение

При рассмотрении опыта зарубежных стран, был сделан вывод о невозможности в рамках современных российских реалий быстро перейти от процесса передачи имущества в аренду к продаже, приватизации или лизингу данного имущества. С другой стороны, несовершенство законодательной базы, ментальные особенности и коррупционная составляющая ограничивают муниципалитеты в их стремлении организовать процесс передачи муниципального имущества в аренду должным образом.

Поэтому на сегодняшний день наиболее остро стоят вопросы развития и совершенствования механизма передачи в аренду муниципального имущества на основе экономического подхода, повышения степени прозрачности процедуры, использования новых инструментов.

Целью исследования была разработка методики расчета базового размера арендной платы за использование муниципального имущества.

Для осуществления поставленной цели был решен ряд задач:

* изучены основные категории понятия муниципальной собственности, теоретические и организационные основы муниципальной собственности;
* рассмотрены способы управления муниципальным имуществом;
* определено содержание арендных отношений;
* сделан обзор зарубежного опыта арендных отношений в сфере муниципального имущества;
* проведен сравнительный анализ существующих муниципальных методик оценки арендных платежей в РФ и Пермском крае;
* выявлены положительные и отрицательные стороны существующих методик.

На основе проведенного теоретического и аналитического исследования была предложена новая методика, исключающая недостатки, действующих на территории России методик. Все коэффициенты методики финансово обоснованы, размер арендной платы зависит только от следующих величин: площадь арендуемого помещения, плановая численность работников в арендуемом помещении и число выходов телефонной линии и линии интернет. Сами коэффициенты рассчитаны на основании остаточной стоимость здания, размера ежегодной амортизации здания, кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположено здание, стоимости пожарно-профилактического обслуживания здания, стоимости уборки и охраны помещений здания, утвержденных тарифов региональной энергетической комиссии, строительных норм и правил. Отсутствуют коэффициенты, носящие субъективный характер, а также коэффициенты, снижающие уровень прозрачности.

Апробация разработанной методики была проведена на шести помещениях в городе Перми. Выбранные помещения расположены в различных районах города Перми (Мотовилихинский, Индустриальный, Кировский, Ленинский и другие районы). Кроме того, анализируемые помещения расположены на разных этажах зданий, в подвальных помещениях, в жилых и нежилых зданиях.

Тестирование методики показало, что в случае с помещениями на первых этажах зданий, обеспеченных всеми видами коммуникаций, оценка размера арендной ставки за квадратный метр согласно методике практически полностью совпадает с рыночной оценкой (погрешность менее 5%). Однако весьма завышены показатели рыночной оценки помещений в центре города и занижены в удаленных районах.

Предложенная методика предполагает корректировку размера ставки арендной платы за квадратный метр в случае необходимости, но не с помощью корректировочных коэффициентов, что снижает прозрачность процедуры. Если взаимодействия спроса и предложения на рынке будут давать более высокую ставку арендной платы за квадратный метр, то муниципалитет будет сдавать имущество по этой ставке, тем самым увеличивая неналоговую часть доходов бюджета муниципалитета. С другой стороны, если взаимодействия спроса и предложения будет ниже уровня предложенного методикой, то будут задействованы механизмы субсидирования. Таким образом, если ставка арендной платы за квадратный метр помещения будет слишком высока для арендаторов (представителей малого и среднего предпринимательства) с небольшими оборотами, будут задействованы механизмы муниципальной поддержки.

Результаты позволили сделать вывод об обоснованности и достоверности разработанной методики, возможности ее применения на практике. Таким образом, поставленная цель была достигнута.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации / Принята 12 декабря 1993г.: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.constitution.ru/> (дата обращения 22.05.2014).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 1) / Принят Государственной Думой Федерального Созыва 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/> (дата обращения 14.02.2014).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 2) / Принят Государственной Думой Федерального Созыва 22 декабря 1995 г. №14-ФЗ: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/> (дата обращения 14.02.2014).
4. Закон СССР «О собственности в СССР» / Принят от 6 марта 1990г. № 1305-1: [Электронный ресурс]. URL: <http://zakon.law7.ru/base54/part1/d54ru1403.htm> (дата обращения 22.05.2014).
5. Закон Российской Федерации «О местном самоуправлении в Российской Федерации» / Принят 6 июля 1991 года № 1550-1 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82305/> (дата обращения 15.04.2014).
6. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» / Принят Государственной Думой 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ: [Электронный ресурс]. URL: <http://constitution.garant.ru/act/local-government/186367/> (дата обращения 04.02.2014).
7. Постановление «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» / Принято Верховным советом Российской Федерации 27 декабря 1991 года № 3020-1: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48179/> (дата обращения 25.04.2014).
8. Решение «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества города Перми» / Принято Пермской городской Думой 28 мая 2002 г. № 61: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.gorodperm.ru/upload/pages/587/Reshenije_PGD_ot_28.05.2002_N_61.doc>. (дата обращения 21.04.2014).
9. Решение «Об утверждении положения «О передаче в аренду объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «город Екатеринбург» / Принято Екатеринбургской городской Думой 13 ноября 2007 г. № 72/48: [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ekburg.ru/getFile.php?id=39439>. (дата обращения 14.04.2014).
10. Решение «О внесении изменений в решение Кировской городской Думы от 25.08.2004 №29/15 «Об утверждении методики расчета арендной платы за муниципальное имущество» / Принято Кировской городской Думой 24 ноября 2010 г. № 46/11: [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/15364220/12224880/> (дата обращения 14.04.2014).
11. Положение «О порядке сдачи в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Добрянского муниципального района» / Утверждено решением Земского Собрания Добрянского муниципального района 15 июня 2011г. №72: [Электронный ресурс]. URL: <http://old.dobryanka.perm.ru/upload/pages/171/dat_1323831420538.doc>. (дата обращения 18.04.2014).
12. Решение «Об утверждении положения об аренде муниципального имущества и методики расчета арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов» / Принято Березниковской городской Думой 27 марта 2012 г. № 327: [Электронный ресурс]. URL: <http://gosuslugi.permkrai.ru/DownloadDocument/5940800010000007462/%D0%A0%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%91%D0%93%D0%94%20%D0%9E%D0%B1%20%D1%83%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B5%20%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0.doc>. (дата обращения 12.04.2014).
13. Решение «Об аренде муниципального имущества города Красноярска и методиках определения размера арендной платы» / Принято Красноярским городским Советом депутатов 11 октября 2012 г. № В-323: [Электронный ресурс]. URL: <http://gorsovet.admkrsk.ru/law/docs/1689.doc>. (дата обращения 14.04.2014).

**Специальная литература**

1. Андрейкин В.Г., Киричук С.М. Система местного самоуправления // Учебное пособие. – Тюмень: Издательство «Вектор-Бук», 2003. – 252 с.
2. Давлятова Ф.Г. Управление муниципальной собственностью // Учебно-методический комплекс для студентов. – Уфа: РИО БАГСУ, 2008. - 52 c.
3. Девятов С.А. Управление муниципальной собственностью // Учебное пособие. – Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2010. – 291 с.
4. Савранская О.Л., Исупова С.С., Миронова Н.И. Организация управления муниципальным образованием // Муниципальное управление: учебное пособие. – М.: АНХ, 2005. – 301 с.
5. Chakraborty S., Dabla-Norris E. Rent Seeking // IMF Staff papers. – 2006. – Vol.53, № 1. – pp.28-49.
6. McFarlend C. Municipal Corporations and Administrative Law // Virginia Law Review. – 1964. - Vol. 50, № 7 (Nov.). – pp. 1312-1319.
7. Notes of Municipal Government // Annals of the American Academy of Political and Social Science. - 1898. – Vol.11 (May). – pp. 120-134.
8. O’Conner C. Planned maintenance system for municipal property // Public Productivity Review. – 1983. - Vol. 7, № 4 (Dec.). – pp. 392-393.
9. Rivenbark W.C., KellySource J.M. Management Innovation in Smaller Municipal Government // State & Local Government Review. -2003. – Vol. 35, № 3. – pp. 196-205.
10. Sjoquist D.L., Martinez-Vazquez J. Property Tax Financing, Renting, and the Level of Local Expenditures // Southern Economic Journal. – 1988. - Vol. 55, № 2 (Oct.). - pp. 424-431.
11. Sutter D. When are stable rights to rent bad? // Public Choice. – 1999. - Vol. 98, № 1/2 (Jan.). – pp. 29-41.

**Электронные ресурсы**

1. Русинов А.А. Влияние имущественного комплекса агропромышленных организаций на развитие сельских муниципальных образований [Электронный ресурс]. URL: <http://elibrary.udsu.ru/xmlui/bitstream/handle/123456789/3865/Rusinov_ro.pdf?sequence=1> (дата обращения 22.05.2014).
2. Чеботарев Г.Н., Черепанов М.А., Шишкин А.А. Муниципальное право РФ II. Особенная часть [Электронный ресурс]. URL: <http://vasilievaa.narod.ru/mu/stat_rab/books/MP_RF/MP_RF8.htm> (дата обращения 22.05.2014)
3. Словари и энциклопедии на Академике [Электронный ресурс]. URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15017> (дата обращения 22.05.2014)
4. Подсумкова А.А., Чаннов С.Е. Комментарий к Федеральному закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (постатейный) [Электронный ресурс]. URL: <http://gafury.ru/aa_Download/tik/zakon/131-fz-k.pdf> (дата обращения 22.05.2014)
5. Гражданское право. Предмет, виды, части, понятия, принципы, субъекты, источники, лекции [Электронный ресурс]. URL: <http://grazhdanskoepravo.net/obyazannosti-arendatora/> (дата обращения 09.03.2014).
6. Кобкова А.Б. Функции и перспективы муниципальной собственности [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nsu.ru/exp/ref/Media:4ef1a2aa8846c8c01300028717_Kobkova.pdf> (дата обращения 18.03.2014).
7. Chapter 18 Sale or lease of municipal property [Online]. URL: <http://nmml.org/wp-content/uploads/07_clerks_hb_chpt_181.pdf> (дата обращения 09.03.2014).
8. Municipal real estate: comparing public real estate management in European cities [Online]. URL: <http://www.deloitte.com/assets/Dcom-Austria/Local%20Assets/Documents/Studien/EMEA%20EU%20Real%20Estate%20lr.pdf>. (дата обращения 09.04.2014).
9. A toolkit for municipal asset management [Online]. URL: <http://www.chs.ubc.ca/archives/files/Municipal%20Asset%20Management%20Toolkit%5B1%5D.pdf>. (дата обращения 18.04.2014).

Приложения

Приложение 1

**СОБСТВЕННОСТЬ ПОСЕЛЕНИЙ**

имущество, предназначенное для электро- ,тепло-, газо- и водоснабжения , водоотведения, снабжения населения топливом

автомобильные дороги мосты и иные транспортно-инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, а также имущество, предназначенное для их обслуживания

жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда

имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий ЧС в границах поселения

имущество, предназначенное для организации досуга и организаций культуры

имущество, предназначенное для развития на территории поселения массовой физической культуры и спорта

имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания мест захоронения и организации ритуальных услуг

имущество, предназначенное для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах поселения

объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенное для обеспечения первичных мер по тушению пожаров

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенные в границах поселения

имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха

имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора

земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами

леса, расположенные в границах населенных пунктов поселения

обособленные водные объекты на территории поселения

библиотеки и библиотечные коллекторы

Приложение 2

**СОБСТВЕННОСТЬ МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ**

имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района

пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района

имущество, предназначенное для организации и осуществления экологического контроля

имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией

имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (кроме санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов

архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов

межпоселенческие библиотеки и библиотечные коллекторы

земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами

автомобильные дороги общего пользования между населенными пунктами, мосты и иные транспортно-инженерных сооружения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, а также имущество, предназначенное для их обслуживания

имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидаций последствий ЧС на территории муниципального района

имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время

имущество, предназначенное для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов

имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг

имущество, необходимое для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации

обособленные водные объекты на территории муниципального района, расположенные на межселенной территории муниципального района

Приложение 3

Коэффициенты, применяемые для расчета арендной платы за пользование помещениями

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент | Условное обозначение | Ед. измерения | Сумма |
|  |  |  |  |
| Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | Кппо | руб./м2 в год | 33,00 |
| Расход электроэнергии | Кэ1 | кВтч/м2 в год | 160,00 |
| Расход электроэнергии при электроотоплении | Кэ2 | кВтч/м2 в год | 981,00 |
| Расход теплоэнергии | Кп | Гкал/м2 в год | 1,00 |
| Обеспечение охраны объектов инфраструктуры | Кох | руб./м2 в год | 35,00 |
| Уборка помещений | Куб | руб./м2 в год | 90,00 |
| Вывоз ТБО | Ктбо | руб./м2 в год | 38,00 |
| Содержание и обслуживания зданий | Ксзд | руб./м2 в год | 140,00 |
| Дополнительные услуги |  |  |  |
| Услуги связи | Кус | руб./телефон в год | 1 150,00 |
| Интернет | Кин | руб./ПК в год | 1 500,00 |
| Водопотребление | Кхвс | м3/1 человека в год | 4,00 |
| Водоотведение | Ксто | м3/1 человека в год | 4,00 |
|  |  |  |  |
| Годовое количество рабочих смен |  | смен | 247,00 |
| Цены на энергоресурсы |  |  |  |
| Электроэнергия |  | руб./кВтч | 3,3316 |
| Водопотребление /ХПВ) |  | руб./м3 | 38,09 |
| Водоотведение (стоки) |  | руб./м3 | 25,44 |
| Теплопотребление (пар) |  | руб./Гкал | 1093,82 |

Приложение 4

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Пермской д.59** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 448,00 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 1 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 334,50 | \* | 448 | = | 149 857,03 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 334,5 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 3 603,70 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 3 269,20 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 3 603,70 | + | 3 575,83 | + | 3 547,95 | + | 3 520,08 | + | 3 492,20 | + | 3 464,33 |  |
| + | 3 436,45 | + | 3 408,58 | + | 3 380,70 | + | 3 352,83 | + | 3 324,95 | + | 3 297,08 |  |
| + | 3 269,20 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 448 | = | 33 870 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 448,00 | = | 14 784 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | \* | 18,87 | = | 8 452 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 728 840 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 160 | \* | 3,33 | \* | 448,00 | = | 238 809 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 160,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая стоимость 1 кВтч.; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1093,8 | \* | 448,00 | = | 490 031 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановая стоимость 1 Гкал пара; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 135 744 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 448,00 | = | 15 680 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 448,00 | = | 40 320 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 448,00 | = | 17 024 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 448,00 | = | 62 720 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 448,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 2 904 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 150 | = | 1150 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 500 | = | 1500 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | 1 | = | 152 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | 1 | = | 102 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 149 857,03 |  | 12 488,09 |  | 448,00 |  | 27,88 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 33 869,68 |  | 2 822,47 |  | 448,00 |  | 6,30 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 14 784,00 |  | 1 232,00 |  | 448,00 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 8 452,28 |  | 704,36 |  | 448,00 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 728 840,45 |  | 60 736,70 |  | 448,00 |  | 135,57 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 135 744,00 |  | 11 312,00 |  | 448,00 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 2 904,12 |  | 242,01 |  | 448,00 |  | 0,54 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **1 074 451,55** |  | **89 537,63** |  |  |  | **199,86** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | 748,45 |  | 62,37 |  |  |  | 0,14 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **1 075 200,00** |  | **89 600,00** |  |  |  | **200,00** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 193 536,00 |  | 16 128,00 |  |  |  | 36,00 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **1 268 736,00** |  | **105 728,00** |  |  |  | **236,00** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение 5

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Мира д.109** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 84,00 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 1 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 95,51 | \* | 84 | = | 8 022,55 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 95,5 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 1 607,69 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 1 512,19 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 1 607,69 | + | 1 599,73 | + | 1 591,77 | + | 1 583,82 | + | 1 575,86 | + | 1 567,90 |  |
| + | 1 559,94 | + | 1 551,98 | + | 1 544,02 | + | 1 536,06 | + | 1 528,10 | + | 1 520,15 |  |
| + | 1 512,19 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 84 | = | 2 883 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 84,00 | = | 2 772 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | \* | 18,87 | = | 1 585 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 136 658 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 160 | \* | 3,33 | \* | 84,00 | = | 44 777 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 160,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая себестоимость 1 кВтч.; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1093,8 | \* | 84,00 | = | 91 881 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановая стоимость 1 Гкал пара; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 25 452 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 84,00 | = | 2 940 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 84,00 | = | 7 560 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 84,00 | = | 3 192 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 84,00 | = | 11 760 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 84,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 2 904 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 150 | = | 1150 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 500 | = | 1500 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | 1 | = | 152 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | 1 | = | 102 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 8 022,55 |  | 668,55 |  | 84,00 |  | 7,96 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 2 882,77 |  | 240,23 |  | 84,00 |  | 2,86 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 2 772,00 |  | 231,00 |  | 84,00 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 1 584,80 |  | 132,07 |  | 84,00 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 136 657,58 |  | 11 388,13 |  | 84,00 |  | 135,57 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 25 452,00 |  | 2 121,00 |  | 84,00 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 2 904,12 |  | 242,01 |  | 84,00 |  | 2,88 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **180 275,82** |  | **15 022,99** |  |  |  | **178,85** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | -31,76 |  | -2,65 |  |  |  | -0,03 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **180 244,07** |  | **15 020,34** |  |  |  | **178,81** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 32 443,93 |  | 2 703,66 |  |  |  | 32,19 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **212 688,00** |  | **17 724,00** |  |  |  | **211,00** |  |

Приложение 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Индустриализации д.4** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 66,00 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 1 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 0 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 0 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 158,88 | \* | 66 | = | 10 486,08 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 158,9 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 11 140,89 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 10 982,01 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 11 140,89 | + | 11 127,65 | + | 11 114,41 | + | 11 101,17 | + | 11 087,93 | + | 11 074,69 |  |
| + | 11 061,45 | + | 11 048,21 | + | 11 034,97 | + | 11 021,73 | + | 11 008,49 | + | 10 995,25 |  |
| + | 10 982,01 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 66 | = | 16 061 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 66,00 | = | 2 178 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | \* | 18,87 | = | 1 245 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 72 192 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - | \* | 3,33 | \* | 66,00 | = | 0 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 0,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая себестоимость 1 кВтч.; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1093,8 | \* | 66,00 | = | 72 192 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановаястоимость 1 Гкал пара; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 19 998 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 66,00 | = | 2 310 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 66,00 | = | 5 940 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 66,00 | = | 2 508 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 66,00 | = | 9 240 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 66,00 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 254 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - | \* | 1 150 | = | 0 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | - | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - | \* | 1 500 | = | 0 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | - | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | 1 | = | 152 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | 1 | = | 102 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 10 486,08 |  | 873,84 |  | 66,00 |  | 13,24 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 16 061,23 |  | 1 338,44 |  | 66,00 |  | 20,28 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 2 178,00 |  | 181,50 |  | 66,00 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 1 245,20 |  | 103,77 |  | 66,00 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 72 192,12 |  | 6 016,01 |  | 66,00 |  | 91,15 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 19 998,00 |  | 1 666,50 |  | 66,00 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 254,12 |  | 21,18 |  | 66,00 |  | 0,32 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **122 414,75** |  | **10 201,23** |  |  |  | **154,56** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | 412,37 |  | 34,36 |  |  |  | 0,52 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **122 827,12** |  | **10 235,59** |  |  |  | **155,08** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 22 108,88 |  | 1 842,41 |  |  |  | 27,92 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **144 936,00** |  | **12 078,00** |  |  |  | **183,00** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение 7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Лебедева д.25** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 16,30 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 1 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 161,17 | \* | 16,3 | = | 2 626,99 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 161,2 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 10 798,06 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 10 636,90 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 10 798,06 | + | 10 784,63 | + | 10 771,20 | + | 10 757,77 | + | 10 744,34 | + | 10 730,91 |  |
| + | 10 717,48 | + | 10 704,05 | + | 10 690,62 | + | 10 677,19 | + | 10 663,76 | + | 10 650,33 |  |
| + | 10 636,90 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 16,3 | = | 3 843 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 16,30 | = | 538 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | \* | 18,87 | = | 308 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 26 518 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 160 | \* | 3,33 | \* | 16,30 | = | 8 689 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 160,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая себестоимость 1 кВтч.; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1093,8 | \* | 16,30 | = | 17 829 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановаястоимость 1 Гкал пара; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 4 939 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 16,30 | = | 571 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 16,30 | = | 1 467 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 16,30 | = | 619 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 16,30 | = | 2 282 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 16,30 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 2 904 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 150 | = | 1150 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 500 | = | 1500 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | 1 | = | 152 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | 1 | = | 102 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 2 626,99 |  | 218,92 |  | 16,30 |  | 13,43 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 3 843,29 |  | 320,27 |  | 16,30 |  | 19,65 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 537,90 |  | 44,83 |  | 16,30 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 307,53 |  | 25,63 |  | 16,30 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 26 518,08 |  | 2 209,84 |  | 16,30 |  | 135,57 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 4 938,90 |  | 411,58 |  | 16,30 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 2 904,12 |  | 242,01 |  | 16,30 |  | 14,85 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **41 676,81** |  | **3 473,07** |  |  |  | **213,07** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | 95,40 |  | 7,95 |  |  |  | 0,49 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **41 772,20** |  | **3 481,02** |  |  |  | **213,56** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 7 519,00 |  | 626,58 |  |  |  | 38,44 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **49 291,20** |  | **4 107,60** |  |  |  | **252,00** |  |

Приложение 8

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Калинина д.23** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 11,90 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 0 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 0 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 0 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 175,00 | \* | 11,9 | = | 2 082,50 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 175,0 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 8 575,48 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 8 400,48 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 8 575,48 | + | 8 560,90 | + | 8 546,32 | + | 8 531,73 | + | 8 517,15 | + | 8 502,57 |  |
| + | 8 487,98 | + | 8 473,40 | + | 8 458,82 | + | 8 444,23 | + | 8 429,65 | + | 8 415,07 |  |
| + | 8 400,48 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 11,9 | = | 2 222 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 11,90 | = | 393 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | \* | 18,87 | = | 225 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 6 343 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 160 | \* | 3,33 | \* | 11,90 | = | 6 343 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 160,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая себестоимость 1 кВтч.; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 0 | \* | 1093,8 | \* | 11,90 | = | 0 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 0 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановаястоимость 1 Гкал пара; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 3 606 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 11,90 | = | 417 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 11,90 | = | 1 071 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 11,90 | = | 452 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 11,90 | = | 1 666 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 11,90 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 0 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - | \* | 1 150 | = | 0 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | - | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - | \* | 1 500 | = | 0 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | - | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | - | = | 0 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | - | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | - | = | 0 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | - | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 2 082,50 |  | 173,54 |  | 11,90 |  | 14,58 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 2 222,15 |  | 185,18 |  | 11,90 |  | 15,56 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 392,70 |  | 32,73 |  | 11,90 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 224,51 |  | 18,71 |  | 11,90 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 6 343,37 |  | 528,61 |  | 11,90 |  | 44,42 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 3 605,70 |  | 300,48 |  | 11,90 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 0,00 |  | 0,00 |  | 11,90 |  | 0,00 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **14 870,93** |  | **1 239,24** |  |  |  | **104,14** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | 14,15 |  | 1,18 |  |  |  | 0,10 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **14 885,08** |  | **1 240,42** |  |  |  | **104,24** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 2 679,32 |  | 223,28 |  |  |  | 18,76 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **17 564,40** |  | **1 463,70** |  |  |  | **123,00** |  |

Приложение 9

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Расчет** | | | | | | | | | | | | |
| **арендной платы за пользование помещениями** | | | | | | | | | | | | |
| **по улице Революции д.3/4** | | | | | | | | | | | | |
| **Вводится** | | **с** | **01.06.2014** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| площадь |  | 309,70 | м2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| численность | | 1 | человека |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество телефонов | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| количество ПК с выходом в интернет | | 1 | шт. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **1. Амортизация:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 540,52 | \* | 309,7 | = | 167 399,94 |  | руб./в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 540,5 | руб./м2 | - годовая амортизация 1 м2 здания; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | -площадь арендуемых кабинетов; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2. Налог на имущество:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2013 г.- | | | 13 513,07 | руб. | |  |
| Остаточная стоимость 1 м2 зданий | | |  |  |  | на 31.12.2014 г.- | | | 12 972,55 | руб. | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ( | 13 513,07 | + | 13 468,03 | + | 13 422,98 | + | 13 377,94 | + | 13 332,90 | + | 13 287,85 |  |
| + | 13 242,81 | + | 13 197,77 | + | 13 152,72 | + | 13 107,68 | + | 13 062,64 | + | 13 017,59 |  |
| + | 12 972,55 | ) | :13 \* 0,022 | \* | 309,7 | = | 90 229 |  | руб. в год, |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 2,2% |  | - ставка налога на имущество; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **3. Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров:** | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 33 | \* | 309,70 | = | 10 220 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 33,00 | руб. | - стоимость пожарно-профилактического обслуживания на 1 м2 площади в год; | | | | | | | | |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **4. Налог на землю:** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | \* | 18,87 | = | 5 843 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 18,87 | руб. | – ставка земельного налога за 1 м2 площади; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **5. Энергоресурсы** | |  |  |  |  |  | 503 843 | руб. в год | |  |  |  |
| 5.1. Освещение | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 160 | \* | 3,33 | \* | 309,70 | = | 165 087 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 160,0 | кВтч. | - расход потребляемой э/э на освещение 1 м2; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 3,33 | руб. | - плановая себестоимость 1 кВтч.; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2. Отопление | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1093,8 | \* | 309,70 | = | 338 756 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | Гкал. | - плановое кол-во потребления пара на отопление 1 м2 площади; | | | | | | |  |  |  |
|  | 1093,8 | руб. | - плановаястоимость 1 Гкал пара; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **6. Пользование объектами инфраструктуры** | | | |  |  |  |  |  | 93 839 | руб. в год | |  |
| 6.1. Обеспечение охраны объектов инфраструктуры: | | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 35 | \* | 309,70 | = | 10 840 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 35,00 | руб. | - стоимость охраны 1 м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2. Уборка помещений: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 90 | \* | 309,70 | = | 27 873 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 90,00 | руб. | - стоимость уборки 1м2 в год; | | |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3. Содержание территории: | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 38 | \* | 309,70 | = | 11 769 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 38,00 | руб. | - стоимость освещения на 1м2 в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.4. Содержание и обслуживание зданий: | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 140 | \* | 309,70 | = | 43 358 |  | руб. в год, где |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 140,00 | руб. | - стоимость содержания и обслуживания на 1м2 в год; | | | | | | |  |  |  |
|  | 309,70 | м2 | - площадь арендуемых кабинетов; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **7. Дополнительные услуги** | | |  |  |  |  |  |  | 2 904 | руб. в год | |  |
| 7.1 Предоставление услуг связи | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 150 | = | 1150 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество телефонов в арендуемом помещении; | | | | | |  |  |  |  |
|  | 1 150 | руб. | - стоимость услуг связи , руб.в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 Предоставление доступа в Интернет | | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | \* | 1 500 | = | 1500 |  | руб. в год |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 1 | чел. | - количество ПК имеющих выход в интернет в арендуемом помещении; | | | | | | | | |  |
|  | 1 500 | руб. | - стоимость предоставление интернет-трафика в год; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.3. Водопотребление (ХПВ) | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 38,09 | \* | 1 | = | 152 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход ХПВ на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 38 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 ХПВ ; | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.4. Водоотведение (стоки) | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 4 | \* | 25,44 | \* | 1 | = | 102 | руб. в год | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| где: | 4 | м3 | - плановый расход стоков на 1 чел. в год; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 25 | руб. | - плановая стоимость 1 м3 очистки стоков; | | | | |  |  |  |  |  |
|  | 1 | чел. | - численность работников в арендуемом помещении; | | | | | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **8. Итого сумма арендной платы** | | |  |  | **руб./в год** |  | **руб./мес** |  | **площадь** |  | **руб./м2** |  |
|  | Амортизация |  |  |  | 167 399,94 |  | 13 949,99 |  | 309,70 |  | 45,04 |  |
|  | Налог на имущество | |  |  | 90 228,56 |  | 7 519,05 |  | 309,70 |  | 24,28 |  |
|  | Затраты на пожарно-профилактическое обслуживание и тушение пожаров | | |  | 10 220,10 |  | 851,68 |  | 309,70 |  | 2,75 |  |
|  | Налог на землю |  |  |  | 5 843,02 |  | 486,92 |  | 309,70 |  | 1,57 |  |
|  | Энергоресурсы |  |  |  | 503 843,50 |  | 41 986,96 |  | 309,70 |  | 135,57 |  |
|  | Пользование объектами инфраструктуры | | |  | 93 839,10 |  | 7 819,93 |  | 309,70 |  | 25,25 |  |
|  | Дополнительные услуги | |  |  | 2 904,12 |  | 242,01 |  | 309,70 |  | 0,78 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Всего** |  |  |  | **874 278,34** |  | **72 856,53** |  |  |  | **235,25** |  |
|  | Рентабельность | 0% |  |  | 1 280,31 |  | 106,69 |  |  |  | 0,34 |  |
|  | **Сумма арендной платы** | |  |  | **875 558,64** |  | **72 963,22** |  |  |  | **235,59** |  |
|  | НДС | 18% |  |  | 157 600,56 |  | 13 133,38 |  |  |  | 42,41 |  |
|  | **Сумма арендной платы с НДС** | | |  | **1 033 159,20** |  | **86 096,60** |  |  |  | **278,00** |  |