

СМОЛЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от 27 февраля 2004 г. № 806

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Список изменяющих документов

(в ред. решений Смоленского городского Совета
от 30.06.2004 № 883, от 30.11.2004 № 939, от 30.06.2006 № 317,
от 23.10.2009 № 1263, от 30.11.2009 № 1301, от 28.04.2012 № 589,
от 29.11.2013 № 992, от 31.03.2017 № 335, от 30.06.2017 № 411,
от 28.02.2023 № 478,
с изм., внесенными решением Арбитражного суда Смоленской области
от 16.05.2006 № А-62-1885/05,
решением Смоленского городского Совета
от 28.03.2008 № 846)

В целях урегулирования имущественных отношений в городе Смоленске, руководствуясь статьями 6, 29 Федерального закона от 28.08.95 № 154-ФЗ (в редакции от 08.12.2003) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 19 Устава города Смоленска, Смоленский городской Совет решил:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности.

2. Решение 8-й сессии Смоленского городского Совета II созыва от 30.03.2001 № 74 «Об утверждении порядка расчета годовой арендной платы и суммы платежа за нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности» считать утратившим силу.

3. Решение вступает в силу с 01.03.2004.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на первого заместителя главы города Смоленска Лабовского В.И.

Председатель Смоленского
городского Совета
В.В.ВОВЧЕНКО

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Список изменяющих документов

(в ред. решений Смоленского городского Совета
от 30.06.2004 № 883, от 30.11.2004 № 939, от 30.06.2006 № 317,
от 23.10.2009 № 1263, от 30.11.2009 № 1301, от 28.04.2012 № 589,
от 29.11.2013 № 992, от 31.03.2017 № 335, от 30.06.2017 № 411,
от 28.02.2023 № 478,
с изм., внесенными решением Арбитражного суда Смоленской области
от 16.05.2006 № А-62-1885/05)

1. Годовая арендная плата за нежилое помещение рассчитывается в рублях по формуле:

$Ап = Сс \times Sa \times Киз \times Кр \times Кз \times Кто \times Кд \times Кк \times Кп$, где:

$Сс$ - ставка арендной платы за 1 кв. м недвижимого имущества, которая утверждается постановлением Администрации города Смоленска не позднее 25 декабря текущего года на следующий (расчетный) календарный год и определяется по формуле:

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 29.11.2013 № 992)

$Сс = С_{Т-1} \times И_T \times И_{Т+1}$, где:

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 29.11.2013 № 992)

$С_{Т-1}$ - средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без индивидуального жилищного строительства жилья по городу Смоленску, предоставленная Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области за календарный год, предшествующий текущему году;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 29.11.2013 № 992)

$И_T$ - уровень инфляции, утвержденный федеральным законом о федеральном бюджете на текущий год;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 29.11.2013 № 992)

I_{T+1} - уровень инфляции, утвержденный федеральным законом о федеральном бюджете на следующий (расчетный) год;
(в ред. решения Смоленского городского Совета от 29.11.2013 № 992)

S_a - площадь арендуемого помещения (кв. м);

Киз - коэффициент износа;

Кр - коэффициент размещения помещения;

Кз - коэффициент градостроительной ценности;

Кто - коэффициент технического обустройства;

Кд - коэффициент вида деятельности;

Кк - корректирующий коэффициент;

Кп - повышающий коэффициент, применяемый при передаче арендатором части или частей арендуемого нежилого помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам.

(п. 1 в ред. решения Смоленского городского Совета от 30.11.2009 № 1301)

2. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

$$\text{Киз} = (100\% - \% \text{ износа}) / 100.$$

3. Коэффициент размещения помещения (Кр):

- отдельно стоящее здание - 1,2;

- встроенно-пристроенное помещение - 1,0;

- полуподвал (цокольный этаж) - 0,8;

- подвал, чердак (мансарда) - 0,5.

4. Коэффициент градостроительной ценности (Кз) принимается равным коэффициенту дифференциации средней ставки земельного налога соответствующей зоны планировочных участков территории города, утвержденной решением 15-й сессии Смоленского городского Совета II созыва от 31.10.2001 № 208.

5. Коэффициент технического обустройства (Кто):

- для обустроенных помещений (наличие водопровода, канализации, центрального отопления) - 1,0;

- при отсутствии одного из видов технического обустройства коэффициент уменьшается на - 0,1.

6. Коэффициенты использования по видам деятельности (Кд):

а) повышающие коэффициенты:

- для помещений, используемых под лотерейные клубы, Кд = 20;

- для помещений, используемых под банковскую, страховую, посредническую, биржевую, торговую деятельность по реализации ювелирных изделий из драгоценных металлов и натуральных камней, размещение банкоматов и пунктов обмена валют, деятельность по осуществлению торговли через автоматы, Кд = 5,0;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

- для помещений, используемых под нотариальные и юридические услуги, производство и размещение рекламы, сыскную и охранную деятельность, офисы и служебные помещения коммерческих организаций, Кд = 3,0;

- для помещений, используемых под торговлю запасными частями к автомашинам, бытовой техникой, оргтехникой, теле-, видео-, радиоаппаратурой, ночные клубы услуги автосервиса, ритуальные услуги, Кд = 2,0;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 31.03.2017 № 335)

- для помещений, используемых под экскурсионные и туристические услуги, компьютерные клубы, Интернет-кафе, под торговлю продовольственными и промышленными товарами (кроме указанных в абзацах третьем и пятом настоящего подпункта), под физкультурно-оздоровительную деятельность коммерческих организаций, салоны красоты, косметические центры, прием вторичного сырья, Кд = 1,5;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

б) понижающие коэффициенты:

- для помещений, используемых под оптовые склады, кафе, рестораны, бары и закусочные, Кд = 0,8;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 31.03.2017 № 335)

- для помещений, используемых под банно-прачечные услуги, мастерские по оказанию бытовых услуг населению (в том числе ателье), прокат одежды, транспортные услуги, услуги населению в сфере жилищно-коммунального хозяйства, спортивные и образовательные учреждения, склады (кроме оптовых), под проектную деятельность, Кд = 0,6;

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

- для помещений, используемых под производство продуктов питания, переработки сельскохозяйственной продукции, Кд = 0,5;

- для помещений, используемых муниципальными унитарными предприятиями городского хозяйства и организациями иной формы

собственности, выполняющими по договору муниципальный заказ, под производство промышленных товаров, научно-исследовательскую деятельность, административную деятельность предприятий и учреждений социальной защиты, культурно-просветительских учреждений, деятельность общественных объединений, адвокатскую деятельность, осуществляемую некоммерческими организациями, созданными для этой цели, под производство, торговлю и экспозицию изделий народных художественных промыслов и сувенирной продукции производителей Смоленской области, $K_d = 0,3$;
(в ред. решения Смоленского городского Совета от 30.06.2017 № 411)

- для помещений, используемых под услуги общественного туалета, $K_d = 0,1$;

в) для помещений, используемых под прочие виды деятельности, не предусмотренные настоящим Порядком, $K_d = 1$.
(п. 6 в ред. решения Смоленского городского Совета от 23.10.2009 № 1263)

7. Корректирующий коэффициент (K_k):

а) для зон градостроительной ценности с 1 по 4, $K_k = 0,06$;

б) для зон градостроительной ценности с 5 по 11, $K_k = 0,05$;

в) для зон градостроительной ценности с 12 по 23, $K_k = 0,04$.

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 30.11.2009 № 1301)

7.1. Повышающий коэффициент, применяемый при передаче арендатором части или частей арендуемого нежилого помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам, определяется по формуле:

$K_p = 1 + S_c / S_a$, где:

S_c - площадь арендуемого помещения, переданного третьим лицам.

(п. 7.1 введен решением Смоленского городского Совета от 30.11.2009 № 1301)

8. Утратил силу. - Решение Смоленского городского Совета от 30.06.2006 № 317.

9. Если нежилое помещение, находящееся на балансе муниципальных образовательных или медицинских учреждений, используется арендатором неполный рабочий день, неделю, месяц, год, то величина месячной арендной платы - $A_{пчс}$ определяется:

а) в случае неполных рабочего дня, недели, месяца:

$A_{пчс} = A_p \times K_p$, где:

K_p - коэффициент, учитывающий периодичность использования помещения;

$$Kп = Tчас \times 4 / 730,$$

Tчас - период времени в часах, в течение которого используется нежилой объект на протяжении одного месяца;

730 - среднее количество часов в одном месяце;

4 - отношение количества часов в календарной неделе по сравнению с количеством часов в рабочей неделе;

б) в случае, если объект нежилого фонда используется в году несколько месяцев:

$$Kп = Tмес / 12, \text{ где:}$$

Tмес - период времени в месяцах, в течение которого объект используется в течение года.

10. Предприятия и организации, использующие труд инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников на арендуемых площадях составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%, освобождаются от арендной платы на 50% площади.

11. Творческим работникам, коллективам творческих работников, использующим нежилые помещения для студий, мастерских, лабораторий и иных рабочих мест, необходимых для творческой деятельности, размер арендной платы устанавливается на уровне платы за содержание жилого помещения.

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

Информация о размере платы за содержание жилого помещения предоставляется управляющими организациями Управлению имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска ежегодно по состоянию на первое декабря, предшествующего расчетному году.

(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

12. При многофункциональном использовании арендуемого помещения арендная плата рассчитывается для каждого способа использования пропорционально фактически занимаемым площадям в соответствии с договором аренды.

13. Муниципальная преференция в виде изменения размера годовой арендной платы предоставляется на основании постановления Администрации города Смоленска в порядке, предусмотренном статьями 19, 20 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

(п. 13 в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.04.2012 № 589)

14 - 18. Утратили силу. - Решение Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478.

19. Арендатор в течение 10 дней после заключения договора аренды нежилого помещения обязан заключить с ресурсоснабжающими организациями договор об оказании (поставке) и оплате услуг.
(в ред. решения Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)

20. Размер арендной платы не включает в себя плату за использование земельного участка, на котором расположен арендуемый объект.
(п. 20 введен решением Смоленского городского Совета от 28.02.2023 № 478)