



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

17.12.2021 № 2228-па

г. Комсомольск-на-Амуре

Об утверждении расчета платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края, решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 16 февраля 2007 года № 1 «Об управлении и распоряжении имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре», в целях повышения эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, обеспечения пополнения местного бюджета, администрация города Комсомольска-на-Амуре **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый расчет платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре.

2. Установить:

1) базовую ставку платы за пользование одним квадратным метром площади объектов муниципальной собственности:

а) нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, составляющих муниципальную казну, в размере 485,67 рубля в год без учета НДС;

б) отдельностоящих нежилых зданий, строений, сооружений и нежилых помещений, расположенных в отдельностоящих нежилых зданиях, строениях, сооружениях, а также нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и учитываемых на балансе муниципальных казенных учреждений, в размере 417,44 рубля в год без учета НДС;

2) значение коэффициента, учитывающего зональность расположения используемого здания, помещения, строения согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

3) значение коэффициента, учитывающего вид деятельности в используемом здании, помещении, строении согласно приложению 2 к настоящему постановлению;

4) значение коэффициента, учитывающего расположение помещений в здании, согласно приложению 3 к настоящему постановлению;

5) значение коэффициента, учитывающего тип строения (здания складов, гаражей) согласно приложению 4 к настоящему постановлению;

6) значение коэффициента, применяемого при передаче используемых площадей в субаренду согласно приложению 5 к настоящему постановлению;

7) значение коэффициента, применяемого при передаче в субаренду площадей, используемых субъектами малого и среднего предпринимательства, некоммерческими и общественными организациями согласно приложению 6 к настоящему постановлению;

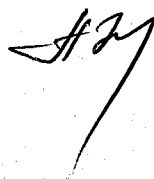
8) значение коэффициента, применяемого для расчета начальной цены при проведении аукционов на право заключения договоров аренды пустующих объектов согласно приложению 7 к настоящему постановлению.

3. Опубликовать постановление в газете «Дальневосточный Комсомольск», разместить в официальном сетевом издании «ДВК-Медиа» и на официальном сайте органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Комсомольска-на-Амуре – председателя Комитета по управлению имуществом.

5. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2022 года и действует до 1 января 2023 года.

Глава города



А.В. Жорник

УТВЕРЖДЕН
постановлением
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

РАСЧЕТ

платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре

1. Плата в год за один квадратный метр рассчитывается по формуле:

Для зданий, помещений муниципальной собственности:

$$A_{п} = A_{сб1} (A_{сб2}) \times K_{з} \times K_{д} \times K_{рас} \times K_{суб1} (K_{суб2}) \times K_{ац},$$

Для строений (складов, гаражей) муниципальной собственности:

$$A_{п} = A_{сб2} \times K_{з} \times K_{д} \times K_{ст} \times K_{суб1} (K_{суб2}) \times K_{ац},$$

где: $A_{сб1}$ - базовая ставка платы за пользование одним квадратным метром площади нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, составляющих муниципальную казну, в год без учета НДС;

$A_{сб2}$ - базовая ставка платы за пользование одним квадратным метром площади отдельностоящих нежилых зданий, строений, сооружений и нежилых помещений, расположенных в отдельностоящих нежилых зданиях, строениях, сооружениях, а также нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах и учитываемых на балансе муниципальных казенных учреждений, в год без учета НДС;

$K_{з}$ - коэффициент, учитывающий зональность расположения используемого здания, помещения, строения согласно приложению 1;

$K_{д}$ - коэффициент, учитывающий вид деятельности в используемом здании, помещении, строении согласно приложению 2;

$K_{рас}$ - коэффициент, учитывающий расположение помещений в здании согласно приложению 3;

$K_{ст}$ - коэффициент, учитывающий тип строения (здания складов, гаражей) согласно приложению 4;

$K_{суб1}$ - коэффициент, применяемый при передаче в субаренду площадей, используемых арендаторами, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, некоммерческих и общественных организаций согласно приложению 5;

$K_{суб2}$ - коэффициент, применяемый при передаче в субаренду площадей, используемых субъектами малого и среднего предпринимательства, некоммерческими и общественными организациями согласно приложению 6;

$K_{ац}$ - коэффициент, применяемый для расчета начальной цены при проведении аукционов на право заключения договоров аренды пустующих объектов согласно приложению 7;

2. Размер платы в год ($R_{ап}$) за пользование зданиями, помещениями, строениями муниципальной собственности исчисляется по формуле:

$$R_{ап} = A_{п} \times S,$$

где: $A_{п}$ - плата в год за один квадратный метр,

продолжение расчета платы за пользование недвижимым имуществом муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре

S - площадь используемого здания, помещения, строения муниципальной собственности.

3. В расчет платы не входит налог на добавленную стоимость и платежи за землю, которые перечисляются пользователем самостоятельно в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
УЧИТЫВАЮЩЕГО ЗОНАЛЬНОСТЬ РАСПОЛОЖЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМОГО
ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, СТРОЕНИЯ (Кз)

№ п/п	Зоны территории г. Комсомольска-на-Амуре	Значение коэффициента Кз
1	Центральная	3,1
2	Средняя	2,25
3	Периферийная	1,2
4	Пригородная	1,0

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ

1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

1) Центральная зона

а) жилой район, ограниченный по периметру: проспектом Первостроителей до пересечения с Аллеей Труда, Аллея Труда до пересечения с проспектом Мира, проспект Мира до пересечения с проспектом Ленина, проспект Ленина до пересечения с проспектом Первостроителей.

2) Средняя зона

а) все остальные улицы Центрального округа, не вошедшие в центральную, периферийную и пригородную зоны.

3) Периферийная зона

а) микрорайон Амурсталь, улица Вагонная

б) микрорайон Попова

в) квартал индивидуальной усадебной застройки Чкалова

г) микрорайон Дружба

д) микрорайон Таежный.

4) Пригородная зона

а) микрорайон Старт

б) квартал индивидуальной усадебной застройки Огнеупорный

в) квартал индивидуальной усадебной застройки Малая Хапсоль

г) микрорайон Западный

д) район станции Комсомольск-Сортировочный.

2. ЛЕНИНСКИЙ ОКРУГ

1) Средняя зона

а) жилой район, ограниченный по периметру: Комсомольское шоссе, улица

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
УЧИТЫВАЮЩЕГО ЗОНАЛЬНОСТЬ РАСПОЛОЖЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМОГО
ЗДАНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, СТРОЕНИЯ (Кз)

№ п/п	Зоны территории г. Комсомольска-на-Амуре	Значение коэффициента Кз
1	Центральная	3,1
2	Средняя	2,25
3	Периферийная	1,2
4	Пригородная	1,0

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ

1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

1) Центральная зона

а) жилой район, ограниченный по периметру: проспектом Первостроителей до пересечения с Аллеей Труда, Аллея Труда до пересечения с проспектом Мира, проспект Мира до пересечения с проспектом Ленина, проспект Ленина до пересечения с проспектом Первостроителей.

2) Средняя зона

а) все остальные улицы Центрального округа, не вошедшие в центральную, периферийную и пригородную зоны.

3) Периферийная зона

а) микрорайон Амурсталь, улица Вагонная

б) микрорайон Попова

в) квартал индивидуальной усадебной застройки Чкалова

г) микрорайон Дружба

д) микрорайон Таежный.

4) Пригородная зона

а) микрорайон Старт

б) квартал индивидуальной усадебной застройки Огнеупорный

в) квартал индивидуальной усадебной застройки Малая Хапсоль

г) микрорайон Западный

д) район станции Комсомольск-Сортировочный.

2. ЛЕНИНСКИЙ ОКРУГ

1) Средняя зона

а) жилой район, ограниченный по периметру: Комсомольское шоссе, улица

Свердлова, улица Бехтерева, улица Попова, улица Профсоюзная, улица Сусанина, улица Культурная, улица Ленинградская, улица Уральская, площадь Гагарина

б) микрорайон Парковый

в) квартал индивидуальной усадебной застройки Победа.

2) Периферийная зона

а) микрорайон Менделеева

б) все остальные улицы Ленинского округа, не вошедшие в среднюю, пригородную зоны.

3) Пригородная зона

а) микрорайон Индустриальный

б) квартал индивидуальной усадебной застройки Большевик.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
УЧИТЫВАЮЩЕГО ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ИСПОЛЬЗУЕМОМ
ЗДАНИИ, ПОМЕЩЕНИИ, СТРОЕНИИ (Кд)

№п/ п	Вид деятельности	Значение коэффициента Кд
1	2	3
1	Уставная деятельность, осуществляемая общероссийской общественной организацией «Российский Красный Крест», Общероссийским общественным благотворительным фондом «Российский Детский фонд»	0,3
2	Услуги общественного питания, оказываемые в учреждениях образования, культуры и в муниципальных объектах, предназначенных для физической культуры и спорта	0,6
3	Деятельность политических партий, благотворительных фондов, общественных и религиозных организаций, не осуществляющих коммерческую деятельность, размещение общественных приемных депутатов (кроме указанных в пункте 1)	0,6
4	Деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, Центрального банка Российской Федерации, учреждений, финансируемых из бюджетов всех уровней	0,6
5	Оказание социальных услуг, осуществление деятельности в сфере культуры, искусства, спорта, физической культуры (применительно к общественным и некоммерческим организациям)	0,6
6	Промышленное производство (машиностроение, металлообработка, металлургия, деревообрабатывающая промышленность), осуществляемое субъектами малого и среднего предпринимательства	0,6
7	Деятельность учебно-производственных и курсовых комбинатов	0,8
8	Производство сельскохозяйственной продукции, оказание услуг по стирке и химической чистке текстильных и меховых изделий с использованием крупногабаритного оборудования, осуществляемое субъектами малого и	0,8

	среднего предпринимательства	
9	Деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая товариществом собственников жилья	0,75
10	Размещение единого расчетно-кассового центра для осуществления деятельности муниципальными предприятиями	0,75
11	Коммунальное обслуживание, управление жилищным фондом, обслуживание жилищного фонда (кроме указанной в пункте 9)	1,0
12	Бытовое обслуживание, ремонт и техническое обслуживание бытовой, радиоэлектронной и вычислительной техники, средств связи	1,0
13	Производство товаров народного потребления и продуктов питания, осуществляемое субъектами малого и среднего предпринимательства	1,0
14	Прочие виды бытового обслуживания населения (камеры хранения, прокат, парикмахерские, фотографии, студии звукозаписи, изготовление ключей, заточка ножей)	1,2
15	Ритуальные услуги	1,2
16	Деятельность издательств, редакций газет, журналов, телевидения и радиовещания	1,2
17	Промышленность, строительство, деятельность в сфере транспорта, лесного, сельского хозяйства, геологии и разведки недр, в области геодезии, картографии, технической инвентаризации, земельного кадастра, гидрометеорологии	1,2
18	Связь, размещение телекоммуникационного оборудования	1,3
19	Фармацевтическая деятельность, осуществляемая государственными предприятиями и учреждениями	1,4
20	Производство товаров народного потребления, продуктов питания (кроме указанных в пункте 13)	1,5
21	Услуги общественного питания (столовые), оказываемые субъектами малого и среднего предпринимательства (кроме указанных в пункте 2)	1,5
22	Физкультурно-оздоровительная деятельность (физическая культура, шейпинг, аэробика, фитнес-студии, тренажерные залы, сауны, солярии), осуществляемая субъектами малого и среднего предпринимательства	1,5
23	Образовательные, медицинские, косметологические услуги, ветеринарная деятельность	1,5

24	Фармацевтическая деятельность (кроме указанной в пункте 19)	1,5
25	Физкультурно-оздоровительная деятельность, шейпинг, аэробика, фитнес-студии, тренажерные залы, сауны, солярии (кроме указанных в пунктах 5, 22)	1,6
26	Размещение офисов, административных и служебных помещений	1,6
27	Продовольственная и непродовольственная розничная торговля	1,6
28	Ювелирные мастерские	1,8
29	Услуги общественного питания (кроме указанных в пунктах 2, 21)	1,8
30	Размещение гостиниц, гостиничных хозяйств	1,8
31	Аудиторская деятельность, размещение охранных предприятий	1,8
32	Оптовая торговля, размещение складов	1,8
33	Деятельность нотариальных и адвокатских контор (бюро, фирм), юридические консультации, оказание правовых услуг	1,8
34	Оказание туристических услуг	1,8
35	Полиграфическая деятельность, оказание информационных, брошюровочных услуг, рекламная деятельность, услуги ксерокопии	1,8
36	Размещение пунктов приема заказов на изготовление и установку пластиковых окон, выполнение строительных работ	1,8
37	Размещение автоматов по реализации напитков, продуктов питания в промышленной упаковке	1,8
38	Размещение терминалов для оплаты услуг и приема платежей	1,8
39	Размещение касс по реализации билетов, расчетно-кассовых центров (кроме п. 10)	1,8
40	Оказание услуг по оценке недвижимости	1,8
41	Размещение гаражей, автостоянок, услуги автосервиса	2,0
42	Коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка ценных бумаг, специализированные инвестиционные фонды	2,0

43	Операции с недвижимостью, риэлтерская деятельность	2,0
44	Банковская деятельность, кредитование, размещение валютных обменных пунктов, страхование, размещение банкоматов	2,0
45	Услуги ломбардов	2,0
46	Виды деятельности, не отнесенные ни к одной из указанных групп приложения	1,8
47	Коэффициент, применяемый для расчета начальной цены договоров аренды пустующих объектов муниципальной собственности при проведении аукционов на право заключения таких договоров	1,8

Примечание: Для пользователей, осуществляющих более одного вида деятельности, применяется коэффициент в отношении:

- арендуемых помещений менее 1000,0 кв. м - по его максимальному значению;

- арендуемых помещений более 1000,0 кв. м - индивидуально по каждому виду деятельности, заявленному арендатором.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
УЧИТЫВАЮЩЕГО РАСПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗДАНИИ (Крас)

№ п/п	Расположение помещений	Значение коэффициента Крас
1	Подвальные помещения (применяется для муниципальных предприятий)	0,45
2	Подвальные помещения (за исключением подвальных помещений, указанных в п. 1)	0,95
3	Цокольный этаж с естественным освещением	1,1
4	Первый и выше этажи	1,9

ПРИМЕЧАНИЕ: Для зданий, помещений, расположенных на различных уровнях здания (подвал, первый и выше этажи), коэффициент применяется отдельно для каждого помещения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
УЧИТЫВАЮЩЕГО ТИП СТРОЕНИЯ (Кст)

№ п/п	Тип строения (здания складов, гаражей)	Значение коэффициента Кст
1	Деревянный	1,0
2	Металлический	1,7
3	Арочный (типа "сэндвич")	1,9
4	Кирпичный, железобетонный	2,0

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
ПРИМЕНЯЕМОГО ПРИ ПЕРЕДАЧЕ В СУБАРЕНДУ ПЛОЩАДЕЙ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ АРЕНДАТОРАМИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СУБЪЕКТОВ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, НЕКОММЕРЧЕСКИХ
И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (К суб₁)

№ п/п	Размер площади, переданной в субаренду, от общей используемой площади в процентах	Значение коэффициента Ксуб
1	До 2%	1,05
2	От 2% до 5%	1,15
3	От 5% до 10%	1,2
4	От 10% до 15%	1,3
5	От 15% до 25%	1,5
6	От 25% до 80%	1,6

ПРИМЕЧАНИЕ: Заключение договоров субаренды осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
ПРИМЕНЯЕМОГО ПРИ ПЕРЕДАЧЕ В СУБАРЕНДУ ПЛОЩАДЕЙ,
ИСПОЛЪЗУЕМЫХ СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, НЕКОММЕРЧЕСКИМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ
ОРГАНИЗАЦИЯМИ (Ксуб 2)

№ п/п	Размер площади, переданной в субаренду, от общей используемой площади в процентах	Значение коэффициента Ксуб
1	От 0% до 10%	-
2	От 10% до 15%	1,1
3	От 15% до 25%	1,2
4	От 25% до 35%	1,3
5	От 35% до 45%	1,35
6	От 45% до 55%	1,4
7	От 55% до 65%	1,45
8	От 65% до 80%	1,5

ПРИМЕЧАНИЕ: Заключение договоров субаренды осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7
к постановлению
администрации города
Комсомольска-на-Амуре
от 17.12.2021 № 2228-па

ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА,
ПРИМЕНЯЕМОГО ДЛЯ РАСЧЕТА НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
АУКЦИОНОВ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ
ПУСТУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ (Кац)

N п/п	Количество проведенных аукционов	Значени е коэффи циента Кац
1	Аукцион на право заключения договоров аренды 2 раза признан несостоявшимся	0,9
3	Аукцион на право заключения договоров аренды 4 раза признан несостоявшимся	0,8
5	Аукцион на право заключения договоров аренды 6 раз признан несостоявшимся	0,7
7	Аукцион на право заключения договоров аренды 8 раз признан несостоявшимся	0,6
9	Аукцион на право заключения договоров аренды 10 раз и более признан несостоявшимся	0,5