

ДУМА ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА

РЕШЕНИЕ от 27 ноября 2015 г. N 913

О МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО

Список изменяющих документов
(в ред. решений Думы города Нижневартовска от 20.05.2016 N 1033,
от 17.02.2017 N 102, от 22.06.2018 N 364, от 02.03.2020 N 585,
от 26.02.2021 N 722, от 25.06.2021 N 799, от 29.04.2022 N 136,
от 30.09.2022 N 183, от 26.04.2024 N 412, от 04.09.2024 N 449,
от 30.05.2025 N 535)

Рассмотрев проект решения Думы города Нижневартовска "О Методике расчета арендной платы за муниципальное имущество", внесенный главой администрации города Нижневартовска, руководствуясь [статьей 19](#) Устава города Нижневартовска, Дума города решила:

1. Утвердить [Методику](#) расчета арендной платы за муниципальное имущество согласно приложению к настоящему решению.
2. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава города Нижневартовска
М.В.КЛЕЦ

Дата подписания 30 ноября 2015 года

Приложение
к решению Думы
города Нижневартовска
от 27.11.2015 N 913

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО

Список изменяющих документов
(в ред. решений Думы города Нижневартовска от 20.05.2016 N 1033,
от 17.02.2017 N 102, от 22.06.2018 N 364, от 02.03.2020 N 585,
от 26.02.2021 N 722, от 25.06.2021 N 799, от 29.04.2022 N 136,
от 30.09.2022 N 183, от 26.04.2024 N 412, от 04.09.2024 N 449,
от 30.05.2025 N 535)

1. Общие положения

1. Методика расчета арендной платы за муниципальное имущество (далее - Методика) применяется в отношении объектов муниципальной казны (за исключением земельных участков)

при определении:

(в ред. решений Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136, от 30.09.2022 N 183)

- начальной арендной платы в целях организации торгов на право заключения договоров аренды;

- арендной платы при заключении договоров аренды в предусмотренных законом случаях без проведения торгов;

- арендной платы при заключении договоров аренды на новый срок (продлении).

Методика применяется муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями при передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, в случае, если на это указано в решении собственника муниципального имущества о даче согласия на передачу в аренду имущества. (абзац введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136)

2. Размер арендной платы, устанавливаемый при заключении договоров аренды на новый срок (продлении), рассчитанный в соответствии с Методикой, не может быть ниже размера, установленного ранее заключенными договорами аренды.

3. При организации торгов на право заключения договоров аренды рассчитанный в соответствии с Методикой размер годовой арендной платы подлежит округлению до рублей.

4. В случае применения в расчете арендной платы за использование нежилых помещений (зданий) согласно [разделу 2](#) Методики коэффициента вида деятельности арендатора $K_d < 1,0$ и иные коэффициенты, предусмотренные [разделами 5, 10, 10.1](#) Методики, применению не подлежат. (в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 26.04.2024 N 412)

В случае применения в расчете арендной платы за использование нежилых помещений (зданий) согласно [разделам 2, 10.1](#) Методики коэффициента вида деятельности арендатора $K_d < 1,0$ льгота, предусмотренная [разделом 11](#) Методики, применению не подлежит. (абзац введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 17.02.2017 N 102; в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 26.04.2024 N 412)

(п. 4 введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 20.05.2016 N 1033)

5. Утратил силу. - [Решение](#) Думы города Нижневартовска от 30.09.2022 N 183.

2. Расчет арендной платы за использование нежилых помещений (зданий)

1. Расчет арендной платы производится по следующей формуле:

$$A = P \times K_z \times K_p \times (A_m + D \times K_d) : 100\% \times S,$$

где:

A - размер арендной платы в год (в рублях);

P - рыночная стоимость 1 кв. м передаваемого в аренду объекта без учета НДС;

K_z - коэффициент места расположения передаваемого в аренду объекта;

K_p - коэффициент комфортабельности арендуемого помещения;

A_m - процент амортизационных отчислений - 1%;

Д - арендный доход - 3,5%;

Кд - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади;

S - площадь помещения (кв. м).

2. Значения коэффициентов, используемых для расчета арендной платы:

1) коэффициент места расположения помещения (здания) (Кз) в соответствии с [таблицей 1](#):

Таблица 1

(в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска
от 26.02.2021 N 722)

N п/п	Адресные ориентиры	Значение коэффициента Кз
1.	Микрорайоны: 5з, 5в, 8, 8а, 9, 9а, квартал Центральный, квартал А, квартал Б, квартал П-1, квартал П-2, квартал П-3.1, квартал П-3.2, квартал П-3.3, квартал С, квартал "Молодежный", общественный центр "I очереди строительства", зоны объектов физической культуры и массового спорта, квартал "Парк Победы", зоны объектов отдыха и туризма, территории, расположенные за границами муниципального образования город Нижневартовск	1,2
2.	Микрорайоны: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 7а, 11, 12, 13, 14, 15, 16, квартал 15а, квартал 16а, квартал "озеро Комсомольское", общественный центр "II очереди строительства"	1,0
3.	Микрорайоны: 10, 10а, 10б, 10в, 10г, промышленная зона, старая часть города, квартал Северный, кварталы: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29-30, 31а, 31б, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, общественный центр "западный", общественный центр "северный", общественный центр "южный Эмтор", зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	0,8

2) коэффициент комфортабельности (Кп) в соответствии с [таблицей 2](#):

Таблица 2

N п/п	Тип помещения (здания)	Значение коэффициента Кп
1.	Помещения, расположенные на первом и втором этажах здания, встроенно-пристроенные помещения, отдельно стоящие благоустроенные здания	1,1
2.	Помещения, расположенные выше второго этажа здания	1,0
3.	Помещения, расположенные в цокольных этажах	0,9

4.	Помещения в деревянных зданиях и отдельно стоящих объектах технического назначения, ЦТП, бойлерные, отапливаемые склады и гаражи	0,7
5.	Подвальные помещения, технические этажи, мансарды	0,5
6.	Неотапливаемые склады и гаражи	0,4

3) коэффициент вида деятельности арендатора (Кд) в соответствии с [таблицей 3](#):

Таблица 3

№ п/п	Цель использования	Значение коэффициента Кд
1.	Передача в субаренду	6,0
2.	Банки, биржи, ночные клубы, дискотеки, а также размещение банкоматов, платежных терминалов и иного стационарно устанавливаемого оборудования (при этом передаваемая в аренду для установки такого оборудования площадь помещения должна составлять не менее 2 кв. м)	5,0
3.	Аудиторские фирмы, офисы нотариусов, страховая деятельность	4,5
4.	Торговля, реализация лекарственных средств и изделий медицинского назначения, реализация и прокат видео-, кино- и аудиопродукции, компьютерные клубы, административные помещения (офисы, за исключением указанных в пункте 3 настоящей таблицы, а также офисов государственных учреждений и политических партий), рестораны, бары, а также помещения общественного назначения, цель использования которых определяется арендатором	4,0
5.	Предприятия общественного питания (за исключением баров и ресторанов, а также указанных в пункте 11 настоящей таблицы), гостиницы	3,5
6.	Оказание образовательных, медицинских и ветеринарных услуг (за исключением указанных в пункте 11 настоящей таблицы)	3,0
7.	Транспортные агентства и транспортные услуги (всех видов транспорта), издательства, аптеки (с изготовлением лекарственных препаратов), парикмахерские и косметические салоны (площадью от 40 и более кв. м), спортивные клубы, организация и проведение спортивных мероприятий	2,5
(в ред. решения Думы города Нижневартовска от 02.03.2020 N 585)		
8.	Отделения связи, размещение оборудования связи, редакции средств массовой информации, офисы государственных учреждений и политических партий, производственные помещения, в том числе предприятий жилищно-коммунального хозяйства, пекарни, парикмахерские и косметические салоны	2,0

	(площадью менее 40 кв. м)	
9.	Ателье по пошиву одежды, обуви, мастерские по ремонту теле- и радиоаппаратуры, бытовой техники, обуви, часов, ювелирные мастерские, фотомастерские, химчистки, прачечные, услуги бань и иные бытовые услуги, предусмотренные Общероссийским классификатором услуг населению (за исключением парикмахерских и косметических услуг), магазины комиссионной торговли, мастерские и цеха по изготовлению рекламной продукции	1,5
10.	Гаражи, хранилища, склады, подсобные помещения, офисы общественных организаций	1,0
11.	Использование имущества в целях: - апробации механизма Федерального закона от 13.07.2020 N 189-ФЗ "О государственном (муниципальном) социальном заказе на оказание государственных (муниципальных) услуг в социальной сфере" негосударственными поставщиками услуг социальной сферы; - осуществления субъектами малого и среднего предпринимательства, физическими лицами, применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" социально значимых видов предпринимательской деятельности, включая: содействие профессиональной ориентации и трудоустройству, включая содействие самозанятости; социальное обслуживание граждан, услуги по медицинской реабилитации, физической культуры и массового спорта; деятельность дошкольных образовательных организаций, а также индивидуальных предпринимателей, осуществляющих образовательную деятельность в сфере дошкольного образования, организацию групп дневного времяпрепровождения детей дошкольного возраста по уходу и присмотру за детьми; проведение занятий в детских и молодежных кружках, секциях, студиях; производство и (или) реализацию медицинской техники, протезно-ортопедических изделий, а также технических средств, включая автотранспорт, материалы, которые могут быть использованы исключительно для профилактики инвалидности или реабилитации инвалидов; обеспечение культурно-просветительской деятельности (театр, школы-студии, музыкальные учреждения, творческие мастерские и т.д.); предоставление образовательных услуг группам граждан, имеющим ограниченный доступ к образовательным услугам; содействие вовлечению в социально активную деятельность социально незащищенных групп граждан (инвалиды, сироты, выпускники детских домов, пожилые люди, люди, страдающие наркоманией и алкоголизмом и т.д.); выпуск периодических печатных изданий, а также книжной продукции, связанной с образованием, наукой и культурой.	0,1
(п. 11 в ред. решения Думы города Нижневартовска от 30.05.2025 N 535)		

3. Плата за места общего пользования.

При передаче в аренду (кроме передачи в почасовое использование) помещений, при эксплуатации которых арендатор пользуется совместно с другими пользователями прилегающими к ним либо функционально с ними связанными местами общего пользования (коридорами, санузлами и т.п.), при расчете арендной платы дополнительно учитывается площадь мест общего пользования, рассчитанная пропорционально основной площади арендуемых помещений.

4. В случае передачи имущества в аренду на срок не более чем 30 календарных дней в течение 6 последовательных календарных месяцев расчет арендной платы производится по следующей формуле:

$$A = P \times S,$$

где:

A - размер арендной платы в месяц (в рублях);

P - ставка арендной платы за один квадратный метр площади помещения при передаче в аренду муниципальных нежилых помещений;

S - площадь помещения (кв. м).

Ставка арендной платы за один квадратный метр площади помещения при передаче в аренду муниципальных нежилых помещений за месяц рассчитывается путем умножения базовой ставки арендной платы, устанавливаемой в сумме 500,00 руб. (без учета НДС) за 1 кв. м площади помещения, на прогнозный показатель индекса потребительских цен, разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации, и утверждается ежегодно в срок до 30 января на текущий год распоряжением администрации города Нижневартовска. (п. 4 в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 22.06.2018 N 364)

3. Расчет арендной платы за использование движимого имущества, а также объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям (зданиям), за исключением транспортных средств

(в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 25.06.2021 N 799)

1. Расчет арендной платы производится по следующей формуле:

$$A = P \times 10\%,$$

где:

A - размер арендной платы в год (в рублях);

P - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества без учета НДС;

10% - арендный процент.

2. При использовании движимого имущества, а также объектов недвижимости, не относящихся к нежилым помещениям (зданиям), в целях, указанных в [пункте 11 таблицы 3 раздела 2](#) Методики, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с [пунктом 1](#) настоящего раздела, подлежит умножению на коэффициент 0,1.

4. Расчет арендной платы за использование имущества управляющими и подрядными организациями при управлении и (или) эксплуатации жилых многоквартирных домов

Утратил силу. - [Решение](#) Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136.

5. Расчет арендной платы за использование имущества организациями инвалидов

При использовании имущества организациями со среднесписочной численностью работающих инвалидов не менее 50%, в том числе:

- организациями, учредителями или участниками которых являются инвалиды;
- общественными организациями инвалидов,

к размеру арендной платы за использование имущества, полученному в результате расчета по Методике, применяется понижающий коэффициент 0,5.

6. Расчет арендной платы за использование транспортных средств

(в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 25.06.2021 N 799)

1. Расчет арендной платы производится по следующей формуле:

$$A = (P \times 10\%) + T$$

где:

A - размер арендной платы в год (в рублях);

P - рыночная стоимость передаваемого в аренду имущества без учета НДС;

10% - арендный процент;

T - транспортный налог, рассчитанный в соответствии с действующим законодательством.

2. Утратил силу. - [Решение](#) Думы города Нижневартовска от 30.05.2025 N 535.

7. Расчет арендной платы за использование муниципальными учреждениями имущества иных муниципальных учреждений

Утратил силу. - [Решение](#) Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136.

8. Расчет арендной платы при применении почасовой оплаты за аренду муниципального имущества

При применении почасовой оплаты за аренду муниципального имущества годовая арендная плата рассчитывается в соответствии с Методикой и делится на норму рабочего времени в году для определения арендной платы за 1 час. Нормой рабочего времени признается количество рабочих часов в соответствии с графиком работы муниципальной организации - балансодержателя муниципального имущества.

9. Арендная плата при передаче в аренду муниципального имущества зарегистрированным кандидатам на муниципальные и государственные выборные должности при организации выборов

1. При передаче в аренду муниципального имущества зарегистрированным кандидатам на муниципальные и государственные выборные должности, их доверенным лицам, представителям избирательных объединений, выдвинувших зарегистрированного кандидата, для проведения встреч с избирателями, организации избирательного штаба кандидата при организации выборов арендная плата за 1 кв. м за месяц рассчитывается путем умножения базовой ставки арендной платы на прогнозный показатель индекса потребительских цен, разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации, и утверждается правовым актом администрации города.

(в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136)

2. Базовая ставка арендной платы в целях, указанных в [пункте 1](#) настоящего раздела Методики, устанавливается в сумме 500,00 руб. (без учета НДС) за 1 кв. м площади помещения.

3. При передаче в аренду движимого муниципального имущества в целях, указанных в [пункте 1](#) настоящего раздела, арендная плата определяется в размере 1% балансовой стоимости имущества за месяц (без учета НДС).

10. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям

(в ред. [решения](#) Думы города Нижневартовска от 02.03.2020 N 585)

При передаче муниципального имущества в аренду социально ориентированным некоммерческим организациям, в том числе являющимся исполнителями общественно полезных услуг по приоритетным направлениям деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 27.10.2016 N 1096, размер (начальный (минимальный) размер) арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в месяц (без учета НДС) за один объект имущества.

10.1. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, признанным социальными предприятиями

(введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 26.04.2024 N 412)

При передаче в аренду имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, признанным социальными предприятиями, размер (начальный (минимальный) размер) арендной платы в первые 2 года аренды имущества устанавливается в сумме 1 рубль в месяц (в том числе НДС) не более чем за 1 объект имущества, арендуемый впервые, при условиях:

если субъект малого и среднего предпринимательства, признанный социальным предприятием, осуществляет деятельность в сфере социального предпринимательства, соответствующую одному или нескольким условиям, определенным [статьей 24.1](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

если субъект малого и среднего предпринимательства, признанный социальным

предприятием, ранее не арендовал объект имущества на условиях, определенных настоящим пунктом.

В третьем и последующих годах аренды имущества, а также при заключении договоров аренды на новый срок (продлении) с субъектами малого и среднего предпринимательства, признанными социальными предприятиями, размер арендной платы устанавливается в соответствии с [пунктом 1, подпунктами 1, 2 пункта 2, пунктом 3 раздела 2](#) Методики и применением коэффициента вида деятельности арендатора 0,1.

11. Расчет арендной платы за использование имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, подлежащего передаче во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства

(введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 17.02.2017 N 102)

При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства договоров аренды в отношении имущества, включенного в Перечень муниципального имущества, подлежащего передаче во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный распоряжением администрации города Нижневартовска, к размеру арендной платы за использование имущества, полученному в результате расчета по Методике или по результатам открытого аукциона среди субъектов малого и среднего предпринимательства на право заключения договора аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности, предусматриваются следующие условия:

- а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет;
- б) арендная плата вносится в следующем порядке:
 - в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;
 - во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;
 - в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;
 - в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

12. Расчет арендной платы за использование муниципального имущества, относящегося к источникам наружного противопожарного водоснабжения, садоводческими некоммерческими товариществами и огородническими некоммерческими товариществами

(введен [решением](#) Думы города Нижневартовска от 22.06.2018 N 364)

При передаче в аренду муниципального имущества, относящегося к источникам наружного противопожарного водоснабжения, садоводческим некоммерческим товариществам или огородническим некоммерческим товариществам арендная плата рассчитывается в соответствии с [разделом 3](#) Методики и подлежит умножению на коэффициент 0,1.

13. Расчет арендной платы при передаче муниципального имущества в аренду лицам, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения

на условиях концессионного соглашения

(введен [решением](#) Думы города Нижневартовска
от 02.03.2020 N 585)

При передаче муниципального имущества в аренду лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения на условиях концессионного соглашения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным [законом](#) от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", размер (начальный (минимальный) размер) арендной платы устанавливается в сумме 1 рубль в месяц (без учета НДС) за один объект имущества.

14. Расчет арендной платы за использование объектов газоснабжения

(введен [решением](#) Думы города Нижневартовска
от 29.04.2022 N 136)

1. При передаче в аренду объектов газоснабжения плата рассчитывается в соответствии с [разделами 2 и 3](#) Методики и подлежит внесению в следующем порядке:

1) до утверждения плана мероприятий капитальных вложений в объекты газоснабжения (далее - план мероприятий) - 100% в твердой сумме платежей, вносимых периодически;

Действие пп. 2 п. 1 разд. 14, введенного [решением](#) Думы города Нижневартовска от 29.04.2022 N 136, [применяется](#) начиная с 01.01.2022, а затем в год, следующий за отчетным, - при условии подтверждения исполнения плана мероприятий арендатором в срок не позднее 15 декабря отчетного года.

2) с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором утвержден план мероприятий:

20% - в твердой сумме платежей, вносимых периодически;

80% - в виде капитальных вложений, в рамках выполнения плана мероприятий, ежегодно утверждаемого департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации города, департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города по предложению арендатора муниципального имущества.
