**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 21 декабря 2005 г. N 1958**

**О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВЫХ СТАВОК И КОЭФФИЦИЕНТОВ,**

**ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ**

**НЕЖИЛОГО ФОНДА, АРЕНДОДАТЕЛЕМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

(в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга

от 25.07.2006 [N 914](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5911CA3C9C0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K), от 11.12.2007 [N 1589](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K),

от 21.09.2009 [N 1008](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5617C13E9D0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K), от 30.12.2009 [N 1600](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5610C130930866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K),

от 17.07.2013 [N 501](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C43B94033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B546cDjCK))

Во исполнение [пункта 3.1](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B91033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B542cDj0K) приложения 1 к Закону Санкт-Петербурга от 30.06.2004 N 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург" и на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Утвердить [Порядок](#Par49) определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, согласно приложению 1.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. До 01.01.2006 произвести перерасчет арендной платы по действующим договорам аренды объектов нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, имеющих вход с улицы, в соответствии с [приложением 2](#Par430).

2.2. До 01.01.2007 произвести перерасчет арендной платы по действующим на указанную дату договорам аренды объектов нежилого фонда, не имеющих входа с улицы, в соответствии с [приложением 2](#Par430).

(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5911CA3C9C0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j0K) Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2006 N 914)

2.3. До 21.12.2007 произвести перерасчет арендной платы в валюте Российской Федерации и установить механизм ее определения в действующих договорах аренды объектов нежилого фонда, ставка арендной платы по которым установлена в соответствии с [приложением 1](#Par49) к постановлению, а также иными правовыми актами Санкт-Петербурга.

(п. 2.3 введен [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j0K) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

3. Установить, что:

3.1. Действие постановления не распространяется на правоотношения, возникающие из действующих договоров аренды объектов нежилого фонда, ставка арендной платы по которым установлена:

3.1.1. С применением метода индивидуальной оценки в случаях, предусмотренных в [пункте 2.2](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B91033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B542cDj8K) приложения 1 к Закону Санкт-Петербурга от 30.06.2004 N 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

3.1.2. На основании отчета об оценке, который составлен с 31.12.2002 по 31.12.2005.

3.1.3. В соответствии с решением городской либо районной комиссии по распоряжению объектами недвижимости по заявлению арендатора в размере, превышающем размер арендной платы, определенной в соответствии с [Методикой](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B91033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B540cDj0K) определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

3.1.4. По результатам торгов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда.

3.1.5. Путем снижения ставки арендной платы в случаях, предусмотренных в [пункте 4.2](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B91033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B543cDj1K) приложения 1 к Закону Санкт-Петербурга от 30.06.2004 N 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург" и [пункте 3.2](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5C12C631910866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B4c4j1K) распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 N 1291-р "О методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда".

3.2. В случае несогласия с размером рыночной ставки арендной платы за конкретный объект нежилого фонда, который определяется арендодателем путем применения методов массовой оценки, арендатор или лицо, имеющее намерение использовать объект нежилого фонда по договору аренды, вправе за свой счет заказать проведение индивидуальной оценки.

Результаты индивидуальной оценки подлежат применению при заключении договора аренды или дополнительного соглашения к нему, если оценка проведена оценщиком, имеющим право на проведение оценки государственной собственности.

4. Исключен с 1 января 2008 года. - [Постановление](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4jEK) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Молчанова Ю.В.

Губернатор Санкт-Петербурга

В.И.Матвиенко

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к постановлению

Правительства Санкт-Петербурга

от 21.12.2005 N 1958

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВЫХ СТАВОК И КОЭФФИЦИЕНТОВ,**

**ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА МЕТОДОМ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ**

(в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга

от 11.12.2007 [N 1589](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4jFK), от 21.09.2009 [N 1008](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5617C13E9D0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K),

от 30.12.2009 [N 1600](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5610C130930866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j0K), от 17.07.2013 [N 501](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C43B94033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B546cDjCK))

1. Определение базовой ставки А0

Базовая ставка (за квадратный метр в год в рублях) определяется по следующей таблице:

(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4jFK) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Функция использования | Основная часть города | Пригородные территории |
| Торговая | 9527 | 2524 |
| Офисная | 5863 | 2093 |
| Производственно-складская | 3808 | 1551 |

(таблица в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4jFK) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

Граница основной части города и пригородной территории определяется в соответствии с приложением 1 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

2. Определение коэффициента местоположения



2.1. Основная часть города

Коэффициент местоположения объекта определяется по следующей формуле:



где:

i - номер влияющего фактора (1 - локальные центры, 2 - центр города, 3 - магистрали);

- условная величина влияния локальных центров, центра города и магистралей (определяется в соответствии с [пп. 2.1.1](#Par128), [2.1.2](#Par143), [2.1.3](#Par165));



- коэффициенты влияния локальных центров, центра города и магистралей;



- зональный коэффициент, учитывающий особенности территории.



Значения коэффициентов влияния локальных центров, центра города и магистралей приведены в следующей таблице:



┌───────────────────┬─────────────┬─────────────┬───────────────────┐

│ Коэффициент │ Торговая │ Офисная │ Производственно- │

│ влияния │ функция │ функция │ складская функция │

│ │использования│использования│ использования │

├───────────────────┼─────────────┼─────────────┼───────────────────┤

│C │ 1,168 │ 1,101 │ 1,175 │

│ 1 │ │ │ │

│(локальных центров)│ │ │ │

├───────────────────┼─────────────┼─────────────┼───────────────────┤

│C (центра города) │ 1,043 │ 1,049 │ 1,058 │

│ 2 │ │ │ │

├───────────────────┼─────────────┼─────────────┼───────────────────┤

│C (магистралей) │ 1,147 │ 1,073 │ 1,254 │

│ 3 │ │ │ │

└───────────────────┴─────────────┴─────────────┴───────────────────┘

Значения коэффициентов , учитывающих особенности территории, определяются в соответствии со следующей таблицей:



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование зоны | Торговая  функция  использования | Офисная  функция  использования | Производственно-  складская функция  использования |
| Зона 1 | 1,088 | 1,253 | 1,000 |
| Зона 2 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Зона 3 | 0,620 | 0,804 | 1,000 |

Границы контуров зон 1, 2, 3 определяются в соответствии с приложением 1 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

Примечание.

Местоположение объекта определяется координатами его входов. Если объект имеет несколько входов, коэффициент определяется для каждого входа.



2.1.1. Влияние локальных центров

Влияние локальных центров рассчитывается по формуле:



где:

i - номер локального центра;

- условный вес локального центра влияния;



- расстояние в метрах по прямой от объекта до локального центра влияния, определяемое с помощью объектной адресной системы, [состав](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16CA3895013BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B443cDjAK) сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 N 1356-р;



- условный радиус влияния в метрах;



- показатель степени.



Список локальных центров влияния для офисной и торговой функций использования и список локальных центров влияния для производственно-складской функции использования в основной части города приведены в приложении 2 и приложении 3 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

2.1.2. Влияние центра города

Влияние центра города рассчитывается по формуле:



где:

R - условный радиус влияния в метрах;

L - кратчайшее расстояние в метрах по прямой от объекта до центра города, то есть расстояние от объекта до осевой линии Невского проспекта от Адмиралтейского проспекта до площади Восстания. Координаты начала и конца линии в объектной адресной системе, [состав](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16CA3895013BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B443cDjAK) сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 N 1356-р: 113481, 94416; 116249, 93751;

n - показатель степени.

Значения показателей R и n приведены в следующей таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Торговая функция  использования | Офисная функция  использования | Производственно-складская  функция использования |
| R | 1800 | 1600 | 1200 |
| n | 2 | 4 | 2 |

2.1.3. Влияние магистралей

Влияние магистралей рассчитывается по формуле:



где:

i - номер магистрали;

- условный вес магистрали;



- кратчайшее расстояние в метрах по прямой от объекта до магистрали, определяемое с помощью объектной адресной системы, [состав](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16CA3895013BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B443cDjAK) сведений которой утвержден распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 31.12.1997 N 1356-р;



- расстояние в метрах от осевой линии магистрали до границы застройки;



- условный радиус влияния в метрах;



- показатель степени.



При получении отрицательной разницы она принимается равной 0.



Список магистралей для офисной и торговой функций использования и список магистралей для производственно-складской функции использования в основной части города приведены в приложении 4 и приложении 5 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

2.2. Пригородные территории

Коэффициент местоположения определяется по формуле:



где:

V - условная величина влияния магистралей (определяется в соответствии с [пунктом 2.2.1](#Par218));

C - коэффициент влияния магистралей;

- зональный коэффициент, учитывающий особенности территории.



Коэффициент влияния магистралей C определяется в соответствии со следующей таблицей:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент  влияния  магистралей | Торговая функция  использования | Офисная функция  использования | Производственно-складская  функция использования |
| C | 1,22 | 1,25 | 1,00 |

- коэффициент, учитывающий особенности территории, приведен в следующей таблице:



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер зоны | Торговая функция  использования | Офисная функция  использования | Производственно-складская  функция использования |
| Зона 4 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Остальные  пригородные  территории | 0,79 | 0,74 | 0,86 |

Принадлежность объекта к зоне 4 определяется в соответствии с приложением 1 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

2.2.1. Влияние магистралей

Влияние магистралей V рассчитывается по формуле:



где:

i - номер магистрали;

- условный вес магистрали;



- кратчайшее расстояние в метрах по прямой от объекта до магистрали, определяемое с помощью [адресной системы](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16CA3895013BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B547cDjEK);



- расстояние в метрах от осевой линии магистрали до границы застройки;



- условный радиус влияния в метрах;



- показатель степени.



При получении отрицательной разницы она принимается равной 0.



Список магистралей для офисной и торговой функций использования в пригородной территории приведен в приложении 6 к Порядку определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

3. Определение коэффициента площади



Коэффициент площади определяется по формуле:



где:

- коэффициент влияния площади;



- функция влияния площади, которая определяется по формуле:



где:

S - общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта в кв. м;

- коэффициент площади.



, - расчетные коэффициенты, значения которых приведены в следующей таблице:



┌────────────┬───────────────────────────┬──────────────────────────┐

│ Расчетные │ Основная часть города │ Пригородные территории │

│коэффициенты├────────┬────────┬─────────┼────────┬────────┬────────┤

│ │ Торг. │ Офисы │ Склады │ Торг. │ Офисы │ Склады │

├────────────┼────────┼────────┼─────────┼────────┼────────┼────────┤

│C │ 1,14 │ 1,04 │ 1,14 │ 1,12 │ 1,15 │ 1,14 │

│ S │ │ │ │ │ │ │

├────────────┼────────┼────────┼─────────┼────────┼────────┼────────┤

│K │ 200 │ 120 │ 500 │ 333 │ 400 │ 500 │

│ S │ │ │ │ │ │ │

└────────────┴────────┴────────┴─────────┴────────┴────────┴────────┘

4. Определение коэффициента этажа



Коэффициент этажа определяется по формуле:



где:

- коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже , для иных объектов ;



- коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице:



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Занимаемые этажи | Основная часть города | | | Пригородные территории | | |
| Торг. | Офисы | Склады | Торг. | Офисы | Склады |
| 1-й этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2-й этаж (с лифтом) | 0,75 | 0,87 | 0,86 | 0,90 | 0,94 | 0,86 |
| 2-й этаж (без лифта) | 0,75 | 0,87 | 0,82 | 0,90 | 0,94 | 0,82 |
| Выше 2-го (с лифтом) | 0,00 | 0,79 | 0,71 | 0,00 | 0,93 | 0,71 |
| Выше 2-го (без лифта) | 0,00 | 0,78 | 0,68 | 0,00 | 0,92 | 0,68 |
| Подвал с заглублением  до 1,50 м включительно | 0,84 | 0,80 | 0,93 | 0,67 | 0,80 | 0,93 |
| Подвал с заглублением  более 1,50 м | 0,79 | 0,50 | 0,93 | 0,62 | 0,50 | 0,93 |
| Цокольный этаж с заг-  лублением до 0,50 м | 0,92 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,96 | 1,00 |
| Цокольный этаж с заг-  лублением более 0,50 м | 0,90 | 0,96 | 0,93 | 0,73 | 0,96 | 0,93 |

Для объектов, расположенных на техническом этаже, для торговой и офисной функций использования, .



Примечание.

Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента производится отдельно для каждого этажа.



5. Определение коэффициента состояния



Коэффициент состояния определяется по следующей таблице:



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Состояние | Основная часть города | | | Пригороды | | |
| Торг. | Офисы | Склады | Торг. | Офисы | Склады |
| ["Евростандарт"](#Par328) | 1,17 | 1,40 | 1,00 | 1,31 | 1,57 | 1,00 |
| [Отличное](#Par329) | 1,15 | 1,18 | 1,00 | 1,21 | 1,34 | 1,00 |
| [Нормальное](#Par330) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| [Удовлетворительное](#Par331) | 0,92 | 0,74 | 0,76 | 0,85 | 0,74 | 0,76 |

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

А. "Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Б. Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

В. Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Г. Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния "удовлетворительное".

6. Определение коэффициента входа



Коэффициент входа определяется по следующей таблице:



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип входа | Основная часть города | | | Пригородные территории | | |
| Торг. | Офисы | Склады | Торг. | Офисы | Склады |
| Отдельный с улицы | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общий с улицы | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,97 | 1,00 |
| Отдельный со двора | 0,50 | 0,97 | 0,89 | 0,85 | 0,76 | 0,89 |
| Общий со двора | 0,30 | 0,95 | 0,89 | 0,70 | 0,70 | 0,89 |
| Через проходную | 0,00 | 0,86 | 0,83 | 0,00 | 0,67 | 0,83 |

Исключительно в целях настоящего Порядка определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, при определении типа входа все входы комплекса строений, расположенных по адресу: ул. Садовая, д. 28-30 (Апраксин Двор), считать входами с улицы.

Для объектов нежилого фонда, имеющих отдельный или общий вход с улицы, применяется коэффициент типа входа "отдельный со двора" либо "общий со двора" соответственно на подтвержденные в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга, период проведения ремонта фасадов зданий, сооружений, в которых расположены такие объекты, а также на период проведения ремонта дорог и инженерных коммуникаций в случае, если проведение таких работ затрудняет доступ в объекты нежилого фонда.

(абзац введен [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5617C13E9D0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j3K) Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2009 N 1008; в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C43B94033BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B546cDjCK) Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2013 N 501)

Примечание.

Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через проходную, расположенную отдельно от объекта нежилого фонда.

7. Определение коэффициента типа здания



Коэффициент типа здания принимается равным 1 для основной части города. В пригородных территориях определяется согласно следующей таблице:



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип здания | Пригородные территории | | |
| Торг. | Офисы | Склады |
| Капитальное | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Капитальное деревянное | 0,80 | 0,80 | 0,75 |

Примечание.

К типу здания "капитальное деревянное" относятся капитальные здания, имеющие бревенчатые стены или деревянные каркасные стены с засыпкой.

8. Определение коэффициента благоустройства



Коэффициент благоустройства определяется по следующей формуле:



где:

- коэффициент отсутствия электроснабжения;



- коэффициент отсутствия водоснабжения;



- коэффициент отсутствия отопления;



- коэффициент отсутствия канализации.



При наличии элемента благоустройства соответствующий коэффициент принимается равным 1.

Значения коэффициентов , , , приведены в следующей таблице:



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы благоустройства | Основная часть  города | | | Пригородные  территории | | |
| Торг. | Офисы | Склады | Торг. | Офисы | Склады |
| Отсутствие электроснабжения Кэл | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Отсутствие водоснабжения Квд | 0,80 | 0,80 | 0,89 | 0,80 | 0,80 | 0,89 |
| Отсутствие отопления Коm | 0,70 | 0,60 | 0,83 | 0,70 | 0,60 | 0,83 |
| Отсутствие канализации Ккн | 0,80 | 0,80 | 0,89 | 0,80 | 0,80 | 0,89 |

Примечание.

Считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства.

Водоснабжение в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

Канализация в помещении отсутствует, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами и находящихся в здании, в котором расположено помещение.

9. Определение индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I)

(введен [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B4c4j3K) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

Индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I) утверждается Правительством Санкт-Петербурга на основании прогнозных данных о развитии рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, полученных по результатам проведения в установленном порядке государственной организацией Санкт-Петербурга, уполномоченной в сфере инвентаризации и оценки недвижимости, исследования (мониторинга) рынка аренды недвижимости и его динамики, в установленном [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C3389D0A3BD74B56819F0F8BB4DA13CA6E8DA145B641cDj8K) Санкт-Петербурга от 03.09.1997 N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург" порядке.

(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5610C130930866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j0K) Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2009 N 1600)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению

Правительства Санкт-Петербурга

от 21.12.2005 N 1958

**ПОРЯДОК**

**ПЕРЕСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА,**

**АРЕНДОДАТЕЛЕМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

(в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга

от 25.07.2006 [N 914](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5911CA3C9C0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j1K), от 11.12.2007 [N 1589](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B4c4jEK))

1. Используемые понятия

- расчетная ставка арендной платы в рублях за квадратный метр в год, определенная в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C3389D0A3BD74B56819F0Fc8jBK) Санкт-Петербурга от 03.09.1997 N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург", [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B91033BD74B56819F0Fc8jBK) Санкт-Петербурга от 30.06.2004 N 387-58 "О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург" и настоящим постановлением;



(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B4c4jEK) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

- расчетная ставка арендной платы в условных единицах за квадратный метр в год, рассчитанная в соответствии с [распоряжением](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5C12C631910866DD430F8D9Dc0j8K) губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 N 1291-р "О Методике определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда" и примененная для заключения (или продления) договора аренды объекта нежилого фонда.



2. Определение уровня квартальной арендной платы

2.1. В случае если квартальная арендная плата , подлежащая перечислению, определяется по следующей формуле:



(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B4c4jFK) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

где:

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C3389D0A3BD74B56819F0Fc8jBK) Санкт-Петербурга от 03.09.1997 N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург" и настоящим постановлением;

(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B7c4j7K) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)

S - общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта нежилого фонда в квадратных метрах;

К - коэффициент поэтапного увеличения арендной платы, значения которого приведены в [таблицах 1](#Par457) и [2](#Par546).

Таблица 1

┌───┬───────────┬─────────────────────────────────────────────────────────────┐

│ N │Коэффициент│ Значения коэффициента поэтапного увеличения арендной платы, │

│п/п│ поэтапного│ используемого при пересчете величины арендной платы за │

│ │ увеличения│ объекты нежилого фонда, арендодателем которых является │

│ │ арендной │ Санкт-Петербург, имеющие вход с улицы │

│ │ платы ├───────────────────┬────────────────────┬────────────────────┤

│ │ │В случае если│В случае если│В случае если А │

│ │ │арендатор объекта│арендатор объекта│ расч│

│ │ │нежилого фонда не│нежилого фонда: │превышает А в│

│ │ │имеет права на при-│1. Имеет право на│ дейст │

│ │ │менение при расчете│применение при рас-│три и более раза и│

│ │ │арендной платы│чете арендной платы│арендатор объекта│

│ │ │коэффициента соци-│коэффициента соци-│нежилого фонда: │

│ │ │альной значимости│альной значимости│1. Имеет право на│

│ │ │менее единицы и│менее единицы. │применение при рас-│

│ │ │А превышает в│2. В соответствии│чете арендной платы│

│ │ │ расч │с [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B900A3BD74B56819F0Fc8jBK) Санкт-│коэффициента соци-│

│ │ │указанном случае│Петербурга от│альной значимости│

│ │ │А менее чем в│29.06.2005 N 377-57│менее единицы. │

│ │ │ дейст │утратил право на│2. В соответствии│

│ │ │два раза │применение при рас-│с [Законом](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5E16C03B900A3BD74B56819F0Fc8jBK) Санкт-│

│ │ │ │чете арендной платы│Петербурга от│

│ │ │ │коэффициента соци-│29.06.2005 N 377-57│

│ │ │ │альной значимости│утратил право на│

│ │ │ │менее единицы. │применение при рас-│

│ │ │ │3. Не имеет права│чете арендной платы│

│ │ │ │на применение при│коэффициента соци-│

│ │ │ │расчете арендной│альной значимости│

│ │ │ │платы коэффициента│менее единицы. │

│ │ │ │социальной значи-│3. Не имеет права│

│ │ │ │мости менее единицы│на применение при│

│ │ │ │и А превышает в│расчете арендной│

│ │ │ │ расч │платы коэффициента│

│ │ │ │указанном случае│социальной значи-│

│ │ │ │А в два, но не│мости менее единицы │

│ │ │ │ дейст │ │

│ │ │ │более чем в три│ │

│ │ │ │раза │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│1 │Для I │ 0,250 │ 0,125 │ 0,083 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2006 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│2 │Для II │ 0,500 │ 0,250 │ 0,167 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2006 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│3 │Для III │ 0,750 │ 0,375 │ 0,250 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2006 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│4 │Для IV │ 1,000 │ 0,500 │ 0,333 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2006 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│5 │Для I │ 1,000 │ 0,625 │ 0,417 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2007 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│6 │Для II │ 1,000 │ 0,750 │ 0,500 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2007 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│7 │Для III │ 1,000 │ 0,875 │ 0,583 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2007 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│8 │Для IV │ 1,000 │ 1,000 │ 0,667 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2007 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│9 │Для I │ 1,000 │ 1,000 │ 0,750 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2008 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│10 │Для II │ 1,000 │ 1,000 │ 0,833 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2008 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│11 │Для III │ 1,000 │ 1,000 │ 0,917 │

│ │квартала │ │ │ │

│ │2008 года │ │ │ │

├───┼───────────┼───────────────────┼────────────────────┼────────────────────┤

│12 │С │ 1,000 │ 1,000 │ 1,000 │

│ │01.10.2008 │ │ │ │

└───┴───────────┴───────────────────┴────────────────────┴────────────────────┘

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N  п/п | Коэффициент поэтапного  увеличения арендной платы | Значение коэффициента поэтапного  увеличения арендной платы,  используемого при пересчете  величины арендной платы за объекты  нежилого фонда, арендодателем  которых является Санкт-Петербург,  не имеющие входа с улицы |
| 1 | Для I квартала 2007 года | 0,05 |
| 2 | Для II квартала 2007 года | 0,10 |
| 3 | Для III квартала 2007 года | 0,15 |
| 4 | Для IV квартала 2007 года | 0,20 |
| 5 | Для I квартала 2008 года | 0,25 |
| 6 | Для II квартала 2008 года | 0,30 |
| 7 | Для III квартала 2008 года | 0,35 |
| 8 | Для IV квартала 2008 года | 0,40 |
| 9 | Для I квартала 2009 года | 0,45 |
| 10 | Для II квартала 2009 года | 0,50 |
| 11 | Для III квартала 2009 года | 0,55 |
| 12 | Для IV квартала 2009 года | 0,60 |
| 13 | Для I квартала 2010 года | 0,65 |
| 14 | Для II квартала 2010 года | 0,70 |
| 15 | Для III квартала 2010 года | 0,75 |
| 16 | Для IV квартала 2010 года | 0,80 |
| 17 | Для I квартала 2011 года | 0,85 |
| 18 | Для II квартала 2011 года | 0,90 |
| 19 | Для III квартала 2011 года | 0,95 |
| 20 | С 01.10.2011 | 1,00 |

(п. 2.1 в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5911CA3C9C0866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B5c4j1K) Правительства Санкт-Петербурга от 25.07.2006 N 914)

2.2. В случае если квартальная арендная плата подлежащая перечислению, определяется по следующей формуле:



(в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=A3EBCEE064DBD506DFC9DF9125C608CF5613C23D970866DD430F8D9D0884EBCD1483628CA145B7c4j4K) Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 N 1589)