

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 декабря 2007 г. N 329

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗДАНИЯМИ, СТРОЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области
от 25.02.2009 [N 42](#), от 17.04.2012 [N 110](#), от 30.05.2014 [N 212](#),
от 09.12.2016 [N 468](#), от 25.02.2019 [N 72](#))

В целях повышения эффективности использования объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности Ленинградской области (далее - объекты недвижимости), упорядочения расчетов по договорам аренды объектов недвижимости и установления единого порядка перечисления в бюджет Ленинградской области арендной платы за пользование такими объектами Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемую [Методику](#) определения величины арендной платы за пользование находящимися в государственной собственности Ленинградской области зданиями, строениями и отдельными помещениями (далее - Методика).

2. Установить, что положения [Методики](#) не распространяются на объекты недвижимости, относящиеся к государственному жилищному фонду Ленинградской области.

3. Установить, что при передаче в аренду объектов недвижимости, для расчета арендной платы которых не представляется возможным применить положения [Методики](#) в силу специфических особенностей объектов недвижимости (различные виды сооружений, объекты транспортной инфраструктуры и т.д.), размер арендной платы устанавливается на основании расчета рыночной ставки арендной платы в рамках отчета о рыночной оценке ставки арендной платы.

4. Установить, что при передаче в аренду объектов недвижимости, включенных в перечень государственного имущества, находящегося в собственности Ленинградской области и свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и(или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается льготная ставка арендной платы, рассчитанная путем применения понижающего коэффициента $Kл = 0,7$ к величине арендной платы, определенной в соответствии с действующим законодательством.

(п. 4 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 09.12.2016 N 468)

5. Установить следующий порядок перечисления в областной бюджет Ленинградской области арендной платы за пользование объектами недвижимости:

5.1. Арендная плата за сдачу в аренду объектов недвижимости, являющаяся доходами областного бюджета Ленинградской области, перечисляется арендаторами на счет 40101 "Доходы, распределяемые органами Федерального казначейства между бюджетами бюджетной системы Российской Федерации" Управления Федерального казначейства по Ленинградской

области. Реквизиты для перечисления арендной платы и пени указываются в договорах аренды.
(п. 5.1 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

5.2. Арендная плата перечисляется арендаторами ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, подлежащего оплате.

(п. 5.2 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

5.3. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы и определяются в размере 0,05 процента от неуплаченной суммы арендной платы.

6. Установить, что в отношении объектов недвижимости, отнесенных к объектам культурного наследия, устанавливается отдельный порядок расчета арендной платы, утверждаемый Правительством Ленинградской области, в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

(п. 6 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

7. В целях обеспечения сохранности сдаваемых в аренду объектов недвижимости и гарантии возмещения убытков от возможных аварий систем коммуникаций, пожаров, а также от причинения вреда объектам недвижимости третьими лицами Ленинградскому областному комитету по управлению государственным имуществом, а также государственным учреждениям и государственным унитарным предприятиям Ленинградской области, выступающим арендодателями государственного имущества Ленинградской области, предусматривать в договорах аренды обязательное условие по страхованию объектов недвижимости за счет средств арендатора.

(п. 7 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

8. Утратил силу. - [Постановление](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72.

9. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2008 года.

10. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Ленинградской области - председателя комитета финансов.

(п. 10 в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

Губернатор
Ленинградской области
В.Сердюков

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ ЗДАНИЯМИ, СТРОЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области
от 25.02.2009 [N 42](#), от 17.04.2012 [N 110](#), от 30.05.2014 [N 212](#),
от 09.12.2016 [N 468](#), от 25.02.2019 [N 72](#))

1. Общие положения

Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за аренду зданий, строений и отдельных помещений (далее - объекты недвижимости) государственной собственности Ленинградской области, являющихся объектами нежилого фонда.

2. Порядок расчета величины годовой арендной платы

2.1. Расчет величины годовой арендной платы осуществляется в рублях. Значения коэффициентов указываются в долях единицы.

2.2. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

$$A_{\text{Год}} = \frac{S \times (C_{\text{б}} \times K_{\text{из}} \times K_{\text{т}} \times K_{\text{з}} \times K_{\text{тд}} \times K_{\text{нж}})}{10},$$

где:

$A_{\text{Год}}$ - годовая арендная плата за объект недвижимости;

S - общая площадь арендуемого объекта недвижимости;

$C_{\text{б}}$ - базовая величина стоимости строительства одного квадратного метра здания, которым является или в котором находится арендуемый объект недвижимости, в рублях;

$K_{\text{из}}$ - коэффициент износа;

$K_{\text{т}}$ - коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта недвижимости;

$K_{\text{з}}$ - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта недвижимости и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

$K_{\text{тд}}$ - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

$K_{\text{нж}}$ - коэффициент качества объекта недвижимости, устанавливаемый в зависимости от

использования арендуемого объекта недвижимости, расположения объекта недвижимости в здании (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта недвижимости, удобства его коммерческого использования.

3. Порядок установления величины базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 17.04.2012 N 110)

За величину базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости принимается усредненная величина сметной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости в Ленинградской области с учетом конструктивного типа здания, в котором находится арендуемый объект недвижимости. Значение базовой стоимости строительства (Сб) устанавливается в рублях с учетом конструктивного типа здания (кирпичное, панельное, деревянное) и ежегодно утверждается нормативным правовым актом Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с учетом сведений, получаемых у специализированной организации.

4. Порядок установления значений коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы

4.1. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

$$\text{Киз} = 1 - 0,9375 (\% \text{ износа} / 100 - 0,1)$$

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть менее 0,25.

4.2. Значения коэффициента типа здания (Кт)

№ п/п	Конструктивный тип здания	Значения Кт	Примечания <*>
1	Административное	1,0	Учебный корпус, здание поликлиники, библиотеки, конторы
2	Прочее	0,9	Общественно-бытовые корпуса, нежилые помещения общежитий, больницы, бытовки
3	Производственное	0,8	Все объекты производственного назначения
4	Склад, гараж	0,7	

<*> Расшифровка объектов недвижимости, относящихся к той или иной категории.

4.3. Коэффициент территориальной зоны (Кз)

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 17.04.2012 N 110)

Номер зоны	Местонахождение объекта (город, район)	Кз	Смин, рублей
------------	--	----	--------------

1	2	3	4
1	Санкт-Петербург (центр)	2	2000
2	Санкт-Петербург (прочие территории)	1,3	950
3	Административно-территориальные районы Санкт-Петербурга: Колпинский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский, г. Ломоносов, г. Кронштадт, часть Красносельского района за ж.д. Санкт-Петербург - Петродворец Города: Выборг, Всеволожск	1	700
4	Города: Кириши, Гатчина	0,8	550
5	Города: Сосновый Бор, Тосно, Ивангород Киришский район	0,7	400
6	Города: Волхов, Кировск, Пикалево, Кингисепп, Приозерск, Луга, Тихвин Районы: Всеволожский, Выборгский	0,6	350
7	Города: Новая Ладога, Волосово, Сланцы Районы: Ломоносовский, Кировский, Тосненский, Гатчинский	0,5	300
8	Города: Подпорожье Районы: Кингисеппский, Волховский, Приозерский, Лужский	0,4	250
9	Города: Бокситогорск, Лодейное Поле Районы: Волосовский, Тихвинский, Сланцевский	0,35	200
10	Районы: Бокситогорский, Лодейнопольский, Подпорожский	0,3	170

4.4. Коэффициент типа деятельности арендатора (Ктд)

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

№ п/п	Вид деятельности арендатора	Ктд
1	2	3
1	Деятельность в области права и бухгалтерского учета (в том числе аудит, маркетинг, консалтинг, нотариальные услуги)	1,1
2	Деятельность в области обязательного социального обеспечения	0,1
3	Деятельность предприятий общественного питания с реализацией алкогольных напитков	0,9
4	Деятельность предприятий общественного питания без реализации алкогольных напитков	0,4 0,2 <*>
5	Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков для организации питания обучающихся и работников государственных организаций, осуществляющих образовательную деятельность	0,05

6	Деятельность по предоставлению мест для временного проживания	1,0
7	Деятельность по обслуживанию зданий и территорий при предоставлении услуг населению	0,3
8	Деятельность в области связи на базе беспроводных технологий (мобильная связь)	2,2
9	Деятельность в области связи на базе проводных технологий	1,0
10	Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	0,4
11	Деятельность в области телевизионного и радиовещания, издательская деятельность	0,4
12	Деятельность религиозных организаций	0,6
13	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,5
14	Лесное хозяйство (лесоводство и лесозаготовки)	0,8
15	Медицинская и стоматологическая практика, прочая деятельность в области медицины	0,7
16	Образование общее, образование профессиональное	0,4
17	Образование дополнительное, обучение профессиональное	0,5
18	Обрабатывающие производства, в том числе ремонт и монтаж машин и оборудования	0,5
19	Органы государственного и муниципального управления, государственные и муниципальные учреждения, общественные приемные	0,05
20	Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	0,6
		0,2 <*>
21	Предоставление социальных услуг без обеспечения проживания, деятельность по уходу с обеспечением проживания	0,1
22	Предоставление финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению	2,0
23	Производство пищевых продуктов	0,3
24	Прочие виды деятельности	1,0
25	Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения, деятельность по предоставлению прочих персональных услуг	0,6
		0,2 <*>
26	Санаторно-курортное лечение по социальным программам	0,5
27	Сельское хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство и предоставление соответствующих услуг в этих областях	0,2
28	Страхование, перестрахование, деятельность негосударственных	1,7

	пенсионных фондов, кроме обязательного социального обеспечения	
29	Строительство	0,8
30	Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	0,9
31	Торговля лекарственными средствами, производство лекарственных препаратов (аптеки)	0,7
32	Торговля розничная	0,9
		0,2 <*>
33	Торговля оптовая	1,0

<*> В зданиях, имеющих пропускной режим.

4.5. Коэффициент качества объекта недвижимости (Кнж) определяется по формуле:

$$\text{Кнж} = \text{Крп} + \text{Кто} + \text{Квп} + \text{Квх} + \text{Кки},$$

где:

а) Крп - коэффициент расположения объекта недвижимости в здании:

Занимаемые помещения	Крп
Здание полностью	1,0
Этаж	0,7
Цоколь (полуподвал)	0,5
Чердак (мансарда)	0,4
Подвал	0,3

б) Кто - коэффициент степени технического обустройства:

Элементы обустройства	Кто
Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода	0,5
Водопровод, канализация, центральное отопление	0,4
Водопровод, канализация/центральное отопление, водопровод	0,2
Центральное отопление	0,1
Отсутствие обустройства	-

Примечания:

1. Считается, что водоснабжение и(или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами, находящимися в здании, в котором расположено помещение.

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

в) Квп - коэффициент, учитывающий высоту потолков в арендуемом помещении:

Высота потолка арендуемого объекта	Квп
Свыше 3,0 метра	0,11
От 2,6 до 3,0 метра	0,10
Менее 2,6 метра	0,09

г) Квх - коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

Элементы обустройства	Квх
При наличии отдельного входа	0,2
При отсутствии отдельного входа	-

д) Кки - коэффициент удобства коммерческого использования:

Расположение помещения в населенном пункте	Кки
Около вокзалов, на центральных улицах районных и муниципальных центров и городов, около органов управления, на территории портов	1,0
Прочие территории населенных пунктов (на территориях, примыкающих к магистралям федерального и областного значения, прочие территории районных и муниципальных центров и городов)	0,8
Удаленные населенные пункты	0,4
Прочие зоны	0,2

5. Определение суммы арендных платежей за арендуемый объект недвижимости, необходимой к оплате ежемесячно

Сумма арендных платежей определяется по формуле:

$$A_{пл/м} = \frac{A_{год}}{12},$$

где:

$A_{пл/м}$ - ежемесячная сумма платежей за арендуемый объект недвижимости;

Агод - годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях.

6. Порядок и условия применения минимальной стоимости аренды одного квадратного метра для конкретного объекта недвижимости и определение суммы ежемесячных арендных платежей с учетом Смин

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 30.05.2014 N 212)

6.1. Величина годовой арендной платы с учетом минимальной стоимости (Смин), установленной в зависимости от места расположения объекта недвижимости для каждой территориальной зоны согласно [пункту 4.3](#) настоящей Методики, рассчитывается в соответствии с [пунктом 6.2](#) и применяется:

1) в случае если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта недвижимости величина арендной платы за один квадратный метр меньше минимальной стоимости (Смин), установленной [пунктом 4.3](#) настоящей Методики;

2) для расчета арендной платы при передаче в аренду унитарным предприятиям, учредителем которых является Ленинградская область, отдельных помещений объекта недвижимости, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за унитарным предприятием (государственным учреждением) Ленинградской области;

3) для расчета арендной платы при передаче в аренду государственного имущества Ленинградской области социально ориентированным некоммерческим организациям, осуществляющим в арендуемом объекте предпринимательскую и иную приносящую доходы деятельность, в соответствии с Федеральным [законом](#) от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

(пп. 3 введен [Постановлением](#) Правительства Ленинградской области от 09.12.2016 N 468)

4) для расчета арендной платы при передаче в аренду государственного имущества Ленинградской области с целью:

организации рабочих мест инвалидов;

оказания услуг в рамках исполнения государственного контракта, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", если государственным контрактом предусмотрено использование указанного недвижимого имущества.

(пп. 4 введен [Постановлением](#) Правительства Ленинградской области от 25.02.2019 N 72)

6.2. Величина годовой арендной платы с учетом минимальной стоимости (Смин), установленной в зависимости от места расположения объекта недвижимости для каждой территориальной зоны согласно [пункту 4.3](#) настоящей Методики, рассчитывается по формуле:

$$\text{Агод} = \text{Смин} \times S,$$

где:

Агод - годовая арендная плата за объект недвижимости в рублях;

Смин - минимальная ставка аренды одного квадратного метра в год, установленная по данному объекту недвижимости в зависимости от его места расположения и отнесения к конкретной территориальной зоне согласно [пункту 4.3](#) настоящей Методики;

S - общая площадь арендуемого объекта недвижимости.

6.3. Сумма ежемесячных арендных платежей определяется по формуле:

$$\text{Апл/м(мин.)} = \frac{\text{Смин} \times S}{12}.$$
