

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

О МЕТОДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА, АРЕНДОДАТЕЛЕМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга
30 июня 2004 года

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 19.07.2005 [N 377-57](#),
от 05.07.2006 [N 351-45](#), от 11.07.2006 [N 346-47](#),
от 02.07.2007 [N 314-56](#), от 26.12.2007 [N 694-135](#),
от 31.05.2010 [N 250-67](#), от 10.05.2011 [N 220-54](#),
от 31.10.2012 [N 541-90](#), от 13.03.2013 [N 107-21](#))

Статья 1

В настоящем Законе Санкт-Петербурга применяются следующие основные понятия:
объекты нежилого фонда - здания, строения, сооружения, встроенные помещения,
арендодателем которых является Санкт-Петербург;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 10.05.2011 N 220-54)

метод массовой оценки - метод оценки рыночных стоимостных характеристик
объекта нежилого фонда, базирующийся на учете основных характеристик объектов и
использующий методы статистической обработки информации о рыночных стоимостных
характеристиках реальных объектов недвижимости в Санкт-Петербурге;

метод индивидуальной оценки - метод оценки рыночных стоимостных
характеристик объекта нежилого фонда, базирующийся на учете всех существенных
характеристик данного объекта, состояния рынка недвижимости в Санкт-Петербурге,
условий договора аренды;

расчетная ставка - размер арендной платы за единицу измерения (квадратный метр,
погонный метр) объекта нежилого фонда в год (квартал, месяц, час), который определен
методами индивидуальной или массовой оценки;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

методика определения арендной платы - утверждаемый настоящим Законом Санкт-
Петербурга порядок определения расчетной ставки арендной платы с применением
методов массовой или индивидуальной оценки;

арендодатель - Санкт-Петербург в лице уполномоченного Правительством Санкт-
Петербурга исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга;

арендатор - физическое или юридическое лицо, использующее объект нежилого
фонда по договору аренды;

абзац исключен. - [Закон](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56.

Статья 2

1. Арендная плата за объекты нежилого фонда (далее - арендная плата)
устанавливается на основании ее рыночной стоимости, определенной с применением
методов массовой и индивидуальной оценки.

2. Арендная плата, устанавливаемая в договоре аренды, не может быть ниже платы,
определенной в соответствии с методиками определения арендной платы согласно

[приложению 1](#) к настоящему Закону Санкт-Петербурга, за исключением случаев применения льготной ставки арендной платы за объекты нежилого фонда в порядке, установленном [законом](#) Санкт-Петербурга.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 19.07.2005 N 377-57)

Иной размер арендной платы, не ниже рассчитанного методом массовой или индивидуальной оценки, в частности, может быть установлен:

по итогам торгов на право аренды объектов нежилого фонда;

по заявлению лица, имеющего намерение использовать объект нежилого фонда по договору аренды, в случае, если предложенный размер арендной платы превышает размер арендной платы, определенный в соответствии с методикой определения арендной платы согласно [приложению 1](#) к настоящему Закону Санкт-Петербурга.

Абзац исключен. - [Закон](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56.

При утверждении закона Санкт-Петербурга о бюджете Санкт-Петербурга на очередной финансовый год устанавливается предельная сумма средств бюджета Санкт-Петербурга, соответствующая сумме выпадающих доходов бюджета Санкт-Петербурга в результате предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда. Предоставление льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда осуществляется в пределах указанной суммы. [Порядок](#) предоставления льгот по арендной плате определяется законом Санкт-Петербурга.

3. Порядок возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и производству иных неотделимых улучшений объекта нежилого фонда, а также на выполнение работ по осуществлению отдельных улучшений арендуемого объекта нежилого фонда, связанных с обеспечением беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социального и иного назначения, которые подлежат возмещению арендодателем, устанавливается в соответствии с [приложением 2](#) к настоящему Закону Санкт-Петербурга.

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 11.07.2006 [N 346-47](#), от 31.05.2010 [N 250-67](#))

Статья 3

1. Предложить Губернатору Санкт-Петербурга до 1 октября 2004 года внести на рассмотрение Законодательного Собрания Санкт-Петербурга проект закона Санкт-Петербурга о порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург.

2. Внести в Закон Санкт-Петербурга от 3 сентября 1997 года N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург" изменение, изложив [пункт 1 статьи 5_1](#) в следующей редакции:

"1. До вступления в силу закона Санкт-Петербурга о порядке предоставления льгот по арендной плате за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, коэффициенты социальной значимости при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда применяются в порядке, предусмотренном настоящей статьей".

Статья 4

Настоящий Закон Санкт-Петербурга вступает в силу через два месяца после дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга
В.И.Матвиенко

Санкт-Петербург
14 июля 2004 года
N 387-58

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Закону Санкт-Петербурга
"О методике определения арендной платы
за объекты нежилого фонда, арендодателем
которых является Санкт-Петербург"
от 30.06.2004 N 387-58

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО
ФОНДА, АРЕНДОДАТЕЛЕМ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 19.07.2005 [N 377-57](#),
от 05.07.2006 [N 351-45](#), от 02.07.2007 [N 314-56](#),
от 26.12.2007 [N 694-135](#), от 10.05.2011 [N 220-54](#),
от 31.10.2012 [N 541-90](#))

1. При расчете арендной платы за объекты нежилого фонда используется одна из следующих методик:

1.1. [Методика](#) определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки (далее - Методика 1) согласно приложению 1 к настоящему Положению.

1.2. [Методика](#) определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом индивидуальной оценки (далее - Методика 2) согласно приложению 2 к настоящему Положению.

1.3. [Методика](#) определения арендной платы за предоставляемые на условиях почасового пользования объекты нежилого фонда, закрепленные на праве оперативного управления за государственными учреждениями (далее - Методика 3), согласно приложению 3 к настоящему Положению.

1.4. [Методика](#) определения арендной платы за сооружения специального назначения, используемые при размещении плавательных средств на акваториях водных объектов (далее - Методика 4), согласно приложению 4 к настоящему Положению.
(п. 1.4 введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

2. Установить, что:

2.1. [Методика 1](#) применяется для определения ставок арендной платы за объекты нежилого фонда, за исключением сооружений специального назначения, используемых при размещении плавательных средств на акваториях водных объектов, и объектов нежилого фонда, указанных в [пунктах 2.2.1 и 2.3](#) настоящего Положения.
(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 26.12.2007 [N 694-135](#), от 10.05.2011 [N 220-54](#))

2.2. [Методика 2](#) применяется для определения ставок арендной платы в следующих случаях:

2.2.1. При заключении арендаторами объектов нежилого фонда договоров субаренды.

Настоящий пункт применяется с учетом соблюдения требований [пункта 3 статьи 614](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Положения настоящего пункта не применяются в отношении объектов нежилого фонда, включенных в фонд творческих мастерских Санкт-Петербурга и предоставленных в аренду общественным организациям творческих работников, в случае предоставления указанных объектов нежилого фонда в субаренду творческим работникам.

Понятие "творческий работник", используемое в настоящем Положении, применяется в значении, определенном законодательством Российской Федерации о культуре.

2.2.2. При заключении в установленных федеральными законами случаях и в порядке на новый срок договоров аренды объектов нежилого фонда без проведения торгов.

2.2.3. При определении ставок арендной платы по договорам аренды следующих объектов нежилого фонда:

зданий общей площадью более 1500 квадратных метров, являющихся предметом договора аренды;

зданий (сооружений) специального назначения (причалов, специально оборудованных банковских хранилищ и так далее), если иное не предусмотрено настоящим Законом Санкт-Петербурга;

совокупности объектов нежилого фонда, расположенных на одном земельном участке и объединенных единством цели их назначения (целевого назначения);

объекта нежилого фонда, требующего проведения капитального ремонта, на срок более 10 лет;

Абзац шестой вступает в силу с 1 января 2015 года ([пункт 2 статьи 2](#) Закона Санкт-Петербурга от 31.10.2012 N 541-90).

зданий, строений, сооружений, расположенных на автомобильных дорогах, перечень которых определяется Правительством Санкт-Петербурга (далее - автомобильные дороги), и имеющих отдельный вход с автомобильных дорог;

Абзац седьмой вступает в силу с 1 января 2015 года ([пункт 2 статьи 2](#) Закона Санкт-Петербурга от 31.10.2012 N 541-90).

встроенных помещений (за исключением гаражей индивидуального пользования), находящихся в зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на автомобильных дорогах и имеющих отдельный вход с автомобильных дорог.

Положения [абзацев шестого](#) и [седьмого](#) настоящего пункта не применяются в отношении объектов нежилого фонда, включенных в фонд социально значимых объектов. (п. 2.2 в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 31.10.2012 N 541-90)

2.3. [Методика 3](#) применяется для определения расчетных ставок арендной платы за закрепленные на праве оперативного управления за государственными учреждениями объекты нежилого фонда при условии их использования в течение одного дня не более четырех часов одним арендатором.

3. Правительством Санкт-Петербурга определяются:

3.1. [Порядок](#) определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в [Методике 1](#).

3.2. Порядок определения базовых расчетных ставок и коэффициентов, используемых в [Методике 3](#).

3.3 - 3.3.1. Исключены. - [Закон](#) Санкт-Петербурга от 10.05.2011 N 220-54.

3.4. Порядок согласования переуступки прав и обязанностей по договорам аренды объектов нежилого фонда, размер взимаемой платы, порядок и случаи ее взимания. (п. 3.4 введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 19.07.2005 N 377-57)

3.5. Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в [Методике 4](#). (п. 3.5 введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

4. Уполномоченный Правительством Санкт-Петербурга исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга вправе:

4.1. Применять [Методику 2](#) для определения расчетных ставок за объекты нежилого фонда, имеющие уникальные особенности, значительно влияющие на их потребительскую ценность, а также при необходимости за иные объекты нежилого фонда.

Порядок проведения и оформление результатов индивидуальной оценки ставок арендной платы должны соответствовать требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Результаты индивидуальной оценки ставок арендной платы применяются при заключении договора аренды или дополнительного соглашения к нему, если оценка проведена оценщиком, имеющим лицензию на осуществление оценочной деятельности и право на проведение оценки государственной собственности, при условии обязательной экспертизы отчета об оценке.

Финансирование работ по индивидуальной оценке ставок арендной платы, осуществляемых по инициативе арендодателя, производится за его счет.

4.2. В [порядке](#), предусмотренном уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, снижать на 25 процентов без проведения индивидуальной оценки ставок арендной платы величину расчетной ставки, в том числе уже сниженную ранее, за объекты нежилого фонда:

4.2.1. Оставшиеся невостребованными на торгах по заключению договора аренды объектов нежилого фонда.

4.2.2. На которые не поступило ни одной заявки на заключение договора аренды после истечения двухнедельного срока со дня официальной публикации сведений о предоставлении указанных объектов в аренду.

4.3. В [порядке](#), предусмотренном уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга, снижать без проведения индивидуальной оценки ставок арендной платы величину расчетной ставки, в том числе уже сниженную ранее, за сооружения специального назначения, используемые при размещении плавательных средств на акваториях водных объектов, в случаях, предусмотренных в [пунктах 4.2.1 и 4.2.2](#) настоящего Положения.

(п. 4.3 введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

5. Управление и распоряжение собственностью Санкт-Петербурга в части определения арендной платы осуществляется в следующем порядке:

5.1. По договорам аренды арендная плата устанавливается в соответствии с настоящим Положением в следующих случаях:

до вступления в силу нормативных правовых актов Правительства Санкт-Петербурга, разработанных во исполнение [пунктов 3.1 и 3.2](#) настоящего Положения, с учетом базовых ставок, базовых рыночных ставок и коэффициентов, утвержденных ранее исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга;

со дня вступления в силу нормативных правовых актов Правительства Санкт-Петербурга, разработанных во исполнение [пунктов 3.1 и 3.2](#) настоящего Положения, с учетом базовых ставок, базовых рыночных ставок и коэффициентов, утвержденных указанными нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга;

со дня вступления в силу нормативных правовых актов Правительства Санкт-Петербурга, разработанных во исполнение [пункта 3.5](#) настоящего Положения, с учетом базовых ставок и коэффициентов, утвержденных указанными нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга.

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

О применении ограничения, установленного пунктом 5.2, см. [распоряжение](#) Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 04.04.2006 N 62-р.

5.2. Договор аренды заключается с учетом права арендатора на внесение по согласованию с арендодателем авансированной арендной платы за любой период действия договора аренды с соответствующим дисконтированием подлежащих уплате сумм в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга, либо без дисконтирования подлежащих уплате сумм. В этом случае размер арендной платы не подлежит изменению в течение периода, за который была внесена авансированная арендная плата.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 05.07.2006 N 351-45)

Правом внесения авансированной арендной платы не наделяются арендаторы, которым в установленном порядке предоставляются льготы по арендной плате, за исключением лиц, арендующих помещения, включенные в фонд творческих мастерских и в отношении которых в установленном порядке принято решение о приватизации.

6. При оформлении и согласовании документов, необходимых для предоставления объектов нежилого фонда в аренду, не допускается взимание платы сверх утвержденной, а также предъявление дополнительных требований, связанных с финансовыми затратами.

Приложение 1
к Положению о порядке определения
арендной платы за объекты нежилого
фонда, арендодателем которых
является Санкт-Петербург

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА МЕТОДОМ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 02.07.2007 [N 314-56](#),
от 10.05.2011 [N 220-54](#))

1. Общие положения

Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки.

Расчет арендной платы за объекты нежилого фонда, предоставленные для хранения индивидуального автотранспорта, арендодателем которых является Санкт-Петербург, осуществляется в порядке, предусмотренном для расчета арендной платы за объекты нежилого фонда, предоставленные под производственно-складскую функцию, за исключением случаев, установленных законом Санкт-Петербурга.
(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 10.05.2011 N 220-54)

2. Исходные данные для расчета арендной платы за объекты нежилого фонда

Для расчета арендной платы за объекты нежилого фонда в соответствии с настоящей Методикой используются следующие исходные данные:

2.1. Точный адрес объекта нежилого фонда, сформированный с помощью объектной адресной системы Санкт-Петербурга, предназначенной для обеспечения однозначного представления местоположения, адреса и кадастрового номера объектов недвижимости, порядок формирования которой определяется Губернатором Санкт-Петербурга (далее - Адресная система).

2.2. Существующие запреты на использование объекта нежилого фонда под какую-либо из следующих функций, устанавливаемые органами, осуществляющими государственный пожарный надзор, и органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора:

- офисная;
- торговая (включая бытовое обслуживание);

производственно-складская.

2.3. Общая полезная площадь сдаваемого в аренду объекта нежилого фонда в квадратных метрах.

2.4. Занимаемые этажи.

2.5. Состояние объекта нежилого фонда, определяемое арендодателем.

2.6. Тип входа в объект нежилого фонда.

2.7. Тип здания, в котором находится объект нежилого фонда.

2.8. Наличие элементов благоустройства.

3. Порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда

3.1. На основании кадастрового номера и адреса объекта нежилого фонда (сформированного с использованием Адресной системы или иным способом) определяются его географические координаты в Балтийской системе координат. Указанные координаты используются для расчета коэффициента местоположения (K1) для трех функций использования объекта нежилого фонда (офисной, торговой, производственно-складской).

3.2. Для каждого из трех видов использования определяется базовая расчетная ставка арендной платы [Аб] за квадратный метр в год в рублях:
(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

$$Аб = А0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times I,$$

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

где:

Аб - базовая расчетная ставка арендной платы;

А0 - базовая ставка (за квадратный метр в год в рублях);

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

K1 - коэффициент местоположения;

K2 - коэффициент площади;

K3 - коэффициент этажа;

K4 - коэффициент состояния;

K5 - коэффициент типа входа;

K6 - коэффициент типа здания;

K7 - коэффициент благоустройства;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 3 сентября 1997 года N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург.

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Значения базовых ставок по каждому из трех видов использования, а также порядок определения коэффициентов местоположения, площади, этажа, состояния, типа входа, типа здания и благоустройства устанавливается постановлением Правительства Санкт-Петербурга на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Для определения значений указанных коэффициентов используются факторно-стоимостные модели соответствующих секторов рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, построенные методами корреляционно-регрессионного анализа в рамках пассивного многофакторного эксперимента (мониторинга сделок аренды объектов недвижимости Санкт-Петербурга).

При наличии запрета на то или иное использование из трех перечисленных Аб (Аб для торговой функции, Аб для офисной функции, Аб для производственно-складской функции) для него принимается равным 0, то есть функции использования, запрещенные применительно к данному объекту нежилого фонда, из расчета исключаются.

3.3. Независимо от предполагаемого (или текущего) использования объекта нежилого фонда арендатором из трех значений Аб (Аб для торговой функции, Аб для офисной функции, Аб для производственно-складской функции) выбирается максимальное значение (Аб max).

3.4. Расчетная ставка арендной платы (Арасч) за квадратный метр в год для объекта нежилого фонда рассчитывается по формуле:

$$\text{Арасч} = \text{Аб max} \times \text{Кар},$$

где:

Кар - арендный коэффициент, учитывающий особенности механизма предоставления объектов нежилого фонда в аренду в соответствии с настоящей Методикой по сравнению с практикой вторичного рынка. Кар принимается равным 0,7 для основной части города и 0,9 для пригородных территорий.

3.5. Общая сумма выплат (в рублях) за аренду объекта нежилого фонда (Апл) за квартал определяется по формуле:

$$\text{Апл} = (\text{Арасч}/4) \times S,$$

где:

Арасч - расчетная ставка арендной платы в рублях за квадратный метр в год;

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

(п. 3.5 в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Приложение 2
к Положению о порядке определения
арендной платы за объекты нежилого
фонда, арендодателем которых
является Санкт-Петербург

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА МЕТОДОМ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

1. Расчетная ставка арендной платы (Арасч) в рублях за квадратный метр в год для объекта нежилого фонда определяется в результате проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

2. Общая сумма выплат (в рублях) за аренду объекта нежилого фонда (Апл) за квартал определяется по формуле:

$$\text{Апл} = ((\text{Арасч} \times \text{I})/4) \times \text{S},$$

где:

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

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 3 сентября 1997 года N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург" и применяемый по истечении первого года аренды объекта нежилого фонда.

(п. 2 в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Приложение 3
к Положению о порядке определения
арендной платы за объекты нежилого
фонда, арендодателем которых
является Санкт-Петербург

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ НА УСЛОВИЯХ
ПОЧАСОВОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТЫ НЕЖИЛОГО ФОНДА,
ЗАКРЕПЛЕННЫЕ
НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННЫМИ
УЧРЕЖДЕНИЯМИ**

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

1. Общие положения

Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда, закрепленные на праве оперативного управления за государственными учреждениями и предоставляемые на условиях почасового пользования, методом массовой оценки.

Настоящая Методика определяет порядок расчета арендной платы для следующих типов объектов нежилого фонда (помещений): спортивные залы, аудиторные помещения, актовые залы.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Определение расчетной ставки арендной платы в рамках настоящей Методики производится в расчете на один нормо-час. Один нормо-час соответствует одному часу аренды одного объекта нежилого фонда.

Расчет арендной платы за объект нежилого фонда ведется в рублях.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Общая сумма выплат (в рублях) за аренду объекта нежилого фонда, рассчитанная на основании настоящей Методики, не включает в себя налог на добавленную стоимость и прочие налоги.

2. Исходные данные для расчета арендной платы за объекты нежилого фонда

Для расчета арендной платы за объекты нежилого фонда в соответствии с настоящей Методикой используются следующие исходные данные:

2.1. Адрес объекта нежилого фонда.

2.2. Объемно-планировочные параметры (площадь, длина, высота потолка, вместимость).

2.3. Состояние объекта нежилого фонда (для спортивных залов - качество покрытия пола и разметки, наличие дополнительных улучшений).

2.4. Наличие элементов благоустройства (отопления, канализации, водопровода и электроснабжения), а также обеспеченность объекта нежилого фонда душем, унифицированными стационарными посадочными местами (скамейками, стульями, мягкими креслами), звуковой и световой аппаратурой, экраном и кинопроектором.

2.5. Период аренды (количество часов использования объекта нежилого фонда арендатором в течение месяца).

3. Порядок расчета арендной платы за объекты нежилого фонда

3.1. Расчетная ставка арендной платы (Арасч) за один нормо-час для объекта нежилого фонда рассчитывается по формуле:

$$\text{Арасч} = \text{Аб} \times \text{Кар} \times \text{Кад} \times \text{I},$$

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

где:

Аб - базовая расчетная ставка арендной платы, определяемая для каждого из трех типов объектов нежилого фонда (спортивные залы, аудиторные помещения и актовые залы) в рублях за один нормо-час. Значения базовых расчетных ставок каждого из трех типов объектов нежилого фонда устанавливаются постановлением Правительства Санкт-Петербурга на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Кар - арендный коэффициент, учитывающий особенности механизма предоставления объектов нежилого фонда в аренду;

Кад - суммарный коэффициент, определяется в соответствии с пунктом 3.3 настоящей Методики;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 3 сентября 1997 года N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

(абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

3.2. Суммарный коэффициент рассчитывается по формуле:

$$\text{Кад} = \text{K1} \times \text{K2} \times \text{K3} \times \text{K4},$$

где:

K1 - объемно-планировочный коэффициент;

K2 - коэффициент состояния;

K3 - коэффициент благоустройства;

K4 - коэффициент периода аренды;

у - показатель степени при коэффициенте K3, характеризующий тип арендуемого объекта нежилого фонда ("0" - для аудиторных помещений, "1" - для спортивных и актовых залов).

Порядок определения коэффициентов (объемно-планировочного коэффициента, коэффициента состояния, коэффициента благоустройства, коэффициента периода аренды) устанавливается постановлением Правительства Санкт-Петербурга на основании результатов исследования рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

3.3. Общая ставка аренды (в рублях за нормо-час) за арендуемый объект нежилого фонда (Аст) признается равной Арасч, определяемой в соответствии с [пунктом 3.1](#) настоящей Методики.

(п. 3.3 в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Приложение 4
к Положению о порядке определения
арендной платы за объекты нежилого
фонда, арендодателем которых
является Санкт-Петербург

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА СООРУЖЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАВАТЕЛЬНЫХ
СРЕДСТВ
НА АКВАТОРИЯХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

(введена [Законом](#) Санкт-Петербурга от 26.12.2007 N 694-135)

1. Общие положения

Настоящая Методика устанавливает порядок расчета арендной платы за сооружения специального назначения, используемые при размещении плавательных средств на акваториях водных объектов (далее - сооружения), методом массовой оценки.

Настоящая Методика применяется для определения арендной платы за сооружения, расположенные в пределах границ Санкт-Петербурга в акватории реки Невы и ее дельты вниз по течению от Большеохтинского моста, за исключением вышеуказанных сооружений, предоставляемых в установленном порядке в целях установки плавательных средств с круглогодичным размещением на них объектов торговли, офисов, спортивно-оздоровительных центров и(или) иных объектов.

2. Исходные данные для расчета арендной платы за сооружения

Для расчета арендной платы за сооружения в соответствии с настоящей Методикой используются следующие исходные данные:

2.1. Точный адрес сооружения, сформированный с помощью объектной адресной системы Санкт-Петербурга, предназначенной для обеспечения однозначного представления местоположения, адреса и кадастрового номера объектов недвижимости, порядок формирования которой определяется Губернатором Санкт-Петербурга.

2.2. Разрешенные функции использования сооружения.

2.3. Протяженность сдаваемого в аренду сооружения в метрах.

2.4. Тип причаливания.

2.5. Срок действия договора аренды и условия оплаты по указанному договору.

3. Порядок расчета арендной платы за сооружения

3.1. Для каждой разрешенной функции использования сооружения определяется базовая расчетная ставка арендной платы за погонный метр в год в рублях по формуле:

$$Аб = А0 \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times I,$$

где:

Аб - базовая расчетная ставка арендной платы за погонный метр в год в рублях;

А0 - базовая ставка за погонный метр в год в рублях;

К1 - коэффициент местоположения;

К2 - коэффициент протяженности;

К3 - коэффициент типа причаливания;

К4 - поправка на условия договора аренды;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга в соответствии с [Законом](#) Санкт-Петербурга от 3 сентября 1997 года N 149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

Значения базовых ставок по каждой разрешенной функции использования сооружения, а также порядок определения коэффициента местоположения, коэффициента протяженности, коэффициента типа причаливания, поправки на условия договора аренды устанавливаются постановлением Правительства Санкт-Петербурга на основании результатов аналитических исследований рынка внутригородских речных пассажирских перевозок и практики сдачи в аренду сооружений в Санкт-Петербурге. Для определения значений указанных коэффициентов используются факторно-стоимостные модели, построенные методами корреляционно-регрессионного анализа.

3.2. Независимо от текущего или предполагаемого использования сооружения арендатором из базовых расчетных ставок арендной платы для всех разрешенных функций использования данного сооружения выбирается максимальное значение базовой расчетной ставки.

3.3. Расчетная ставка арендной платы за погонный метр в месяц для сооружения рассчитывается по формуле:

$$Арасч = \max (Абi / 12),$$

где:

Арасч - расчетная ставка арендной платы за погонный метр сооружения в месяц;

Абi - базовая расчетная ставка арендной платы за погонный метр в год в рублях для i-й функции использования.

3.4. Общая сумма выплат в рублях за аренду сооружения в месяц определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Арасч} \times L,$$

где:

Апл - общая сумма выплат в рублях в месяц;

Арасч - расчетная ставка арендной платы за погонный метр в месяц в рублях;

L - протяженность сдаваемого в аренду сооружения в погонных метрах.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Закону Санкт-Петербурга
"О методике определения арендной платы
за объекты нежилого фонда, арендодателем
которых является Санкт-Петербург"
от 30.06.2004 N 387-58

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ
ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ И ПРОИЗВОДСТВУ ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ
УЛУЧШЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА, А ТАКЖЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ
РАБОТ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМОГО
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА, СВЯЗАННЫХ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ
БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА ИНВАЛИДОВ И ДРУГИХ
МАЛОМОБИЛЬНЫХ
ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ К ОБЪЕКТАМ СОЦИАЛЬНОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
КОТОРЫЕ ПОДЛЕЖАТ ВОЗМЕЩЕНИЮ АРЕНДОДАТЕЛЕМ**

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 19.07.2005 [N 377-57](#),
от 11.07.2006 [N 346-47](#), от 02.07.2007 [N 314-56](#),
от 31.05.2010 [N 250-67](#), от 13.03.2013 [N 107-21](#))

1. Настоящее Положение устанавливает методику расчета объема возмещения затрат арендатора на выполнение работ по капитальному ремонту и производству иных неотделимых улучшений объекта нежилого фонда, а также на выполнение работ по осуществлению отдельных улучшений арендуемого объекта нежилого фонда, связанных с обеспечением беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социального и иного назначения (далее - ремонтные работы), подлежащих возмещению арендодателем, а также порядок их возмещения.

(в ред. Законов Санкт-Петербурга от 11.07.2006 [N 346-47](#), от 31.05.2010 [N 250-67](#))

Настоящее Положение не применяется в отношении объектов нежилого фонда, арендуемых организациями, финансируемыми из бюджета Санкт-Петербурга или федерального бюджета, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов.

Настоящее Положение не применяется в отношении объектов нежилого фонда, арендная плата по которым рассчитана в соответствии с [Методикой](#) определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом индивидуальной оценки (приложение 2 к Положению о порядке определения арендной платы за объекты нежилого

фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург), в порядке, установленном законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, с учетом затрат на проведение арендатором капитального ремонта объекта нежилого фонда. (абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 19.07.2005 N 377-57)

Настоящее Положение не применяется при проведении капитального ремонта фасада здания, находящегося в общей долевой собственности Санкт-Петербурга и иных субъектов гражданского права, либо при наличии в здании объекта (объектов) нежилого фонда, находящегося (находящихся) в собственности иных субъектов гражданского права. (абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 11.07.2006 N 346-47)

Настоящее Положение не применяется в отношении затрат арендатора на выполнение работ по осуществлению отдельных улучшений арендуемого объекта нежилого фонда, связанных с обеспечением беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социального и иного назначения, в случае, если в договоре аренды отсутствует условие о том, что отдельные улучшения арендуемого объекта нежилого фонда являются собственностью арендодателя. (абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 250-67)

Настоящее Положение не применяется в отношении переданных в аренду объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, собственником которых является Санкт-Петербург, в отношении которых установлена льготная арендная плата в связи с выполнением арендатором работ по сохранению указанных объектов культурного наследия. (абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 13.03.2013 N 107-21)

2. Возмещение затрат арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем уменьшения арендной платы, установленной за объект нежилого фонда в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга, на сумму произведенных затрат или части затрат.

3. Возмещению подлежат затраты:

на капитальный ремонт основных конструкций объекта нежилого фонда в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности;

на работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные Федеральным [законом](#) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (для объектов нежилого фонда, являющихся зданиями-памятниками либо расположенных в зданиях-памятниках);

на работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту социального и иного назначения, предписанные актом обследования объекта, выданным уполномоченной организацией;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 250-67)

на работы по восстановлению или устройству гидроизоляции пола, в том числе пола подвала, без изменения существующей высоты помещения;

на разработку проектно-сметной документации, включая затраты на обследование технического состояния объекта нежилого фонда;

на ремонт или замену кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, черновых полов, оконных и дверных заполнений и пр.;

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 11.07.2006 N 346-47)

на ремонт или замену инженерных сетей по существующим схемам их прокладки, при условии неудовлетворительного технического состояния данных сетей.

Затраты на косметический ремонт, отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению

технологических процессов, а также работы, связанные с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), не возмещаются.

4. Объем затрат арендатора на выполнение ремонтных работ, подлежащих возмещению, определяется на основании документов, подтверждающих выполнение ремонтных работ и согласованных в порядке, устанавливаемом [постановлением](#) Правительства Санкт-Петербурга, в том числе:

соглашения о долевом участии в выполнении и(или) финансировании капитального ремонта фасада здания (если капитальный ремонт фасада здания выполнялся по соглашению между арендаторами объектов нежилого фонда, расположенных в здании); (абзац введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 11.07.2006 N 346-47)

акта сдачи-приемки ремонтных работ;

проектно-сметной документации, разработанной на основании технического обследования объекта нежилого фонда и уточненной после подписания акта сдачи-приемки выполненных ремонтных работ;

справки о выполнении задания на производство работ, выданной органом охраны объектов культурного наследия (для объектов нежилого фонда, являющихся зданиями-памятниками либо расположенных в зданиях-памятниках);

копий платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы, с отметкой банка;

иных документов в соответствии с порядком принятия решения о сумме и периоде возмещения затрат арендатора на проведение ремонтных работ, устанавливаемым постановлением Правительства Санкт-Петербурга.

5. Уменьшение установленной за объект нежилого фонда арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$$CO = ZC/AP,$$

где:

CO - период возмещения затрат (в месяцах);

ZC - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта сдачи-приемки выполненных ремонтных работ;

АП - месячная сумма арендной платы в рублях согласно договору аренды объекта нежилого фонда, рассчитанная в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга, исходя из состояния указанного объекта на дату начала проведения ремонтных работ (без учета льгот по арендной плате и налога на добавленную стоимость). Дата начала проведения ремонтных работ определяется в соответствии с планом-графиком их выполнения. Базовая расчетная ставка арендной платы определяется на момент принятия в установленном порядке решения о сумме и периоде возмещения затрат арендатора на проведение ремонтных работ.

(в ред. [Закона](#) Санкт-Петербурга от 02.07.2007 N 314-56)

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

При расчете периода возмещения количество месяцев округляется в меньшую сторону с точностью до 0,5 месяца.

6. Возмещение затрат арендатора на выполнение ремонтных работ оформляется дополнительным соглашением к договору аренды объекта нежилого фонда с учетом прав арендатора:

на уменьшение арендной платы, установленной за объект нежилого фонда, на сумму затрат или части затрат, подтвержденную арендатором и рассчитанную в соответствии с настоящим Положением, путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда на период возмещения указанных затрат, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением;

на новую ставку арендной платы, которая устанавливается по окончании периода возмещения указанных затрат и рассчитывается в соответствии с настоящим Законом Санкт-Петербурга с учетом улучшенного состояния объекта нежилого фонда.

6-1. Порядок и условия возмещения затрат каждого из арендаторов объектов нежилого фонда, расположенных в здании, на выполнение капитального ремонта фасада здания устанавливаются дополнительным соглашением к каждому договору аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании, с включением в него условия об уменьшении арендной платы, установленной за объект нежилого фонда, расположенный в здании, на сумму затрат или части затрат, подтвержденную арендатором в установленном порядке, путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда, расположенный в здании, на период возмещения указанных затрат, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением, в случае если указанный период не превышает срока действия договора аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании.

В случае если период возмещения затрат арендатора объекта нежилого фонда, расположенного в здании, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением, превышает срок действия договора аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании, порядок и условия возмещения затрат каждого из арендаторов объектов нежилого фонда, расположенных в здании, на выполнение капитального ремонта фасада здания устанавливаются дополнительным соглашением к каждому договору аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании, с включением в него следующих условий:

об уменьшении арендной платы, установленной за объект нежилого фонда, расположенный в здании, на сумму затрат или части затрат, подтвержденную арендатором в установленном порядке, путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда, расположенный в здании, на период возмещения указанных затрат, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением, в части, не превышающей срока действия договора аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании;

о продлении с согласия арендатора объекта нежилого фонда, расположенного в здании, в установленном порядке договора аренды объекта нежилого фонда, расположенного в здании, на оставшийся срок в рамках периода возмещения затрат, рассчитанного в соответствии с настоящим Положением, с включением в указанный договор условия о прекращении обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда, расположенный в здании, на срок действия указанного договора. (п. 6-1 введен [Законом](#) Санкт-Петербурга от 11.07.2006 N 346-47)

7. В зависимости от видов и объемов ремонтных работ арендатору объекта нежилого фонда может быть предоставлена отсрочка внесения арендной платы.

Отсрочка предоставляется с момента начала проведения ремонтных работ до момента их окончания в соответствии с планом-графиком. Предварительно уведомив арендодателя, арендатор вправе перенести окончание ремонтных работ на срок, не превышающий трех месяцев.

С момента предоставления отсрочки внесения арендной платы за объект нежилого фонда начисление пени не производится.

8. При прекращении отсрочки арендатор обязан выплатить арендную плату за объект нежилого фонда за период отсрочки, рассчитанную по расчетной ставке с учетом состояния объекта нежилого фонда на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их выполнения.

9. В случае если отсрочка внесения арендной платы за объект нежилого фонда не предоставлялась, то в период проведения ремонтных работ арендатор вносит арендную плату за объект нежилого фонда по ставке с учетом льгот по арендной плате и состояния объекта нежилого фонда на момент начала проведения ремонтных работ в соответствии с планом-графиком их проведения.