

ИНСТРУКЦИЯ
о порядке начисления арендной платы за пользование
государственными сооружениями, зданиями, в том числе
административными

1. В случае прямого предоставления государственного имущества в аренду величина месячной арендной платы за использование государственными нежилыми зданиями, помещениями и сооружениями рассчитывается по формуле:

$$A.пл. = \text{Баз.ст.} \times S \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 + Пз,$$

где:

A.пл. - размер месячной арендной платы;

Баз.ст. - базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м;

S - площадь арендуемого здания (помещения);

K1 - коэффициент месторасположения здания;

K2 - коэффициент технического состояния помещения;

K3 - коэффициент технического обустройства здания;

K4 - отраслевой коэффициент использования помещения;

Пз - плата за пользование земельным участком.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

а) Баз.ст. - 100 сом/кв.м для г.Бишкек и территории курортно-рекреационных объектов Иссык-Кульской области;

Баз.ст. - 90 сом/кв.м для г.Ош;

Баз.ст. - 80 сом/кв.м для регионов (областей).

б) Значения K1 - коэффициента месторасположения здания:

Месторасположение государственного сооружения, здания (помещения)	Значение K1
город Бишкек	
1 зона: границы ул. Боконбаева, Суюмбаева, Фрунзе, пр.Манаса	1,2
2 зона: границы пр.Мира, ул.Ахунбаева, ул.Шабдан-Баатыра, ул.Курманжан Датка, пр.Жибек-Жолу, ул.Фучика, ул.Московская, ул.Некрасова, ул.Л.Толстого, пр.Мира	1,1
3 зона: остальные	1
город Ош	1,1
территория курортно-рекреационных объектов Иссык-Кульской области	1,2
остальные регионы республики	1

в) Значения К2 - коэффициента технического состояния помещения:
 - удовлетворительное - требуется капитальный ремонт - 1;
 - удовлетворительное - требуется косметический ремонт - 1,1;
 - хорошее (не требуется ремонт) - 1,2.

г) Значения К3 - коэффициента технического обустройства здания:
 - наличие водопровода, горячей воды, центрального отопления - 1,3;
 - наличие водопровода, центрального отопления - 1,2;
 - наличие водопровода - 1,1;
 - техническое обустройство отсутствует - 1.

д) Значения К4 – отраслевой коэффициент использования помещений:

	Цель использования сооружения, здания (помещения)	Значение К4
1.	Торговое помещение на рынках г. Бишкек	5
2.	Туалет на рынках г. Бишкек	3
3.	Торговая точка	2
4.	Размещение рекламы	2
5.	Банкомат	7
6.	Установка антенн и оборудования для телекоммуникаций	7
7.	Развлекательный терминал, пункт приема платежей	5
8.	Ресторан, кафе, гостиница, бильярд, сауна, бассейн, баня, обменный пункт, ломбард, банковские услуги, выездная касса, авиакасса, туалет	2
9.	Производство и прочие производственные услуги	1,5
10.	Магазин, ларек, аптека, спортивно-оздоровительные услуги	1,5
11.	Медицинские услуги, фитобар	1,3
12.	Офис	1,4
13.	Химчистка, ремонт обуви, парикмахерская, салон красоты, реставрация одежды, салон для новобрачных, компьютерные услуги и ремонт компьютерной техники, копировальные услуги, фото услуги, помещения и сооружения для ремонта и технического обслуживания автотранспорта, автостоянка, гараж, автозаправочные станции	1,3
14.	Столовая, швейный цех, склад, буфет, образовательный центр, библиотека, студии детско-юношеского творчества, художественные кружки, спортивные секции и другие объекты культуры и спорта, разное	1,2

15.	Государственные и муниципальные предприятия на принципах полного хозяйственного расчета	1
16.	Помещения, предоставляемые в аренду на основании межправительственных соглашений	0,7
17.	Столовая и буфет в режимных объектах	0,5
18.	Объекты, расположенные на территории здравниц Иссык-Кульской области	1,1

Примечание:

1. Если сдаваемое помещение расположено вдоль улицы и имеет отдельный вход/выход, то к применяемому коэффициенту К4 дополнительно прибавляется 0,1;

2. Если сдаваемое помещение расположено в подвальном, чердачном и цокольном этажах, то от применяемого коэффициента К4 вычитывается 0,1;

3. Если столовая или буфет функционирует только на время обслуживания служащих того государственного органа, в здании которого расположено арендуемое помещение, то от применяемого коэффициента К4 вычитывается 0,2;

4. Если площадь сдаваемого в аренду офиса превышает 100 кв. м, то от применяемого коэффициента К4 вычитывается 0,2.

5. Если площадь сдаваемого в аренду офиса превышает 1000 кв. м, то от применяемого коэффициента К4 вычитывается 0,3.

е) Плата за использование земельного участка рассчитывается в соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики. Плата за использование земельным участком рассчитывается по формуле:

$$P_z = C \times S \times K_i \times K_z \times K_4,$$

где:

C - базовая ставка земельного налога за использование земель несельскохозяйственного назначения;

S - площадь используемого арендатором земельного участка. Рассчитывается по формуле: площадь земельного участка, деленная на общую площадь здания и умноженная на арендуемую площадь;

K_i - коэффициент инфляции;

K_z - коэффициент экономико-планировочных зон;

K_к – коэффициент коммерческого использования.

Базовая ставка земельного налога за использование земель несельскохозяйственного назначения и коэффициенты для дифференцирования земельного налога принимаются в соответствии с установленным законодательством.

Величина арендной платы не включает соответствующие расходы по эксплуатации и текущему ремонту зданий и помещений, затраты на отопление, коммунальные услуги и другие.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме расчета о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным.

2. Начальный размер ежемесячной арендной платы за пользование государственным имуществом, с которого начинается аукцион на право заключения договора аренды (стартовый размер аренды) и минимальный размер ежемесячной арендной платы за пользование государственным имуществом, объявляемый при проведении конкурса (минимальный размер аренды), рассчитывается по формуле:

$$CA = \text{Баз.ст.} \times S \times K1 \times K2 \times K3 \times K4,$$

где:

CA - стартовая величина месячной арендной платы;

Баз.ст. - базовая ставка месячной арендной платы за 1 кв.м здания (помещения);

S - площадь арендуемого здания (помещения);

K1 - коэффициент месторасположения здания;

K2 - коэффициент технического состояния помещения;

K3 - коэффициент технического обустройства здания;

K4 - коэффициент отраслевого коэффициента использования.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

а) Баз.ст. - 100 сом/кв.м для г.Бишкек и территории курортно-рекреационных объектов Иссык-Кульской области;

Баз.ст. - 90 сом/кв.м для г.Ош;

Баз.ст. - 80 сом/кв.м для регионов (областей).

б) Значения K1, K2 и K3 определяются в соответствии с пунктом 1 настоящей Инструкции.

в) При передаче в аренду государственного имущества путем проведения аукциона и конкурса, Пз - арендная плата за пользование земельным участком прибавляется к размеру месячной арендной платы, которая была определена по результатам торгов.

Пз - рассчитывается в соответствии с пунктом 1 настоящей Инструкции.