



НОРНИКЕЛЬ

КОЛЬСКАЯ ГМК

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

**Приказом Генерального
директора АО «Кольская ГМК»
от 05.09.2019 № КГМК-428-П**

**Методика
расчета арендной платы
за пользование имуществом АО «Кольская ГМК»
М 3-60-00-01-2019**

введения: 01.08.2019

Введено взамен Методики расчета арендной платы за пользование имуществом
АО «Кольская ГМК» М 3-59-00-01-2018

Содержание

1. Область применения	3
2. Нормативные ссылки.....	3
3. Термины, определения и сокращения	3
4. Способы определения размера арендной платы	5
5. Методика расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом	5
6. Методика расчета арендной платы за пользование движимым имуществом	7
7. Приложение №1.....	9

1. Область применения

1.1. Настоящая Методика расчета арендной платы за пользование имуществом АО «Кольская ГМК» (далее – Методика) устанавливает порядок определения и расчета арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в собственности АО «Кольская ГМК» (далее – Компания).

1.2. Настоящая Методика разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними документами Компании.

1.3. Методика обязательна для соблюдения всеми структурными подразделениями и работниками Компании, принимающими участие в процессе управления недвижимым и движимым имуществом.

2. Нормативные ссылки

2.1. При разработке настоящей Методики были использованы следующие нормативные документы:

№ 81-ФЗ от 30.11.1994	Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая
№ 14-ФЗ от 26.01.1996	Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая
№ 146-ФЗ от 31.07.1998	Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая
№ 208-ФЗ от 26.12.1995	Федеральный закон «Об акционерных обществах»
№ 135-ФЗ от 29.07.1998	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
УП 3-60-00-01-2018	Политика ПАО «ГМК «Норильский никель» в области управления непрофильным имуществом
П 3-60-00-02-2018	Положение об управлении непрофильным имуществом Группы компаний «Норильский никель»
Р 3-60-00-03-2018	Регламент «Проведение процедур по управлению непрофильным имуществом ПАО «ГМК «Норильский никель»
СТП ИСМ 48200234-004-2018	Интегрированная система менеджмента. Управление документированной информацией. Управление документацией
И 3-46-00-08-2017	Инструкция по организации делопроизводства и архивного дела

3. Термины, определения и сокращения

3.1. В настоящей Методике применены термины с соответствующими определениями:

3.1.1. **Арендная плата:** плата за пользование недвижимым и движимым имуществом.

3.1.2. Движимое имущество: объекты гражданского оборота, не относящиеся к недвижимости.

Для целей применения настоящей Методики к движимому имуществу относятся активы Компании, учитываемые в соответствии с Учетной политикой для целей бухгалтерского учета и формирования отчетности Компании в ее бухгалтерском учете в качестве основных средств, а также активы, не признаваемые в составе основных средств, в том числе: инвентарь хозяйственно-бытового назначения; приборы бытовые; инструмент строительно-монтажный и слесарно-монтажный ручной; инструмент измерительный; спортивный инвентарь и т.п., независимо от стоимости и срока полезного использования.

3.1.3. Недвижимое имущество: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

3.1.4. Непрофильное имущество: движимое и недвижимое имущество, задействованное в непрофильных непромышленных процессах, относящееся к основным средствам (в том числе объекты социальной сферы, имущество, используемое в административно-хозяйственной деятельности, прочее имущество, попадающее под определение) или объектам незавершенного строительства, обороту к установке, а также излишнее имущество.

3.1.5. Оценка стоимости: комплекс работ, осуществляемых в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, по оценке рыночной, кадастровой, инвестиционной, ликвидационной стоимости, рыночной арендной платы объекта оценки, иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

3.1.6. Оценочная организация: юридическое лицо, осуществляющее предоставление услуг в сфере оценки в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.2. В настоящей Методике используются следующие сокращения:

Имущество	Недвижимое и движимое имущество, находящиеся в собственности Компании
Компания	АО «Кольская ГМК»
Коэффициент	Величина, применяемая при расчете арендной платы
СУИ	Служба управления имуществом
ПЭУ	Планово-экономическое управление Компании
АТЦ	Территория авто-транспортного цеха в городской застройке
МКСК	Территория Мончегорского комбината строительных конструкций в черте города

4. Способы определения размера арендной платы

4.1. Размер арендной платы за пользование имуществом Компании, определяется путем применения положений разделов №5 и №6 настоящей Методики, в зависимости от вида имущества (недвижимое, движимое).

4.2. Размер арендной платы за пользование имуществом Компании может быть определен путем проведения оценки стоимости арендной платы Оценочной организацией.

4.3. Размер арендной платы за пользование имуществом Компании может быть определен путем проведения анализа стоимости арендной платы в сопоставимых условиях на территориях присутствия Компании.

4.4. Арендная плата за пользование непрофильным имуществом Компании определяется с учетом положений нормативно-методических документов, применяемых в Компании в области управления непрофильным имуществом.

4.5. Решение о выборе способа определения размера арендной платы за пользование имуществом Компании, указанным в п.4.2. и п.4.3 настоящего раздела Методики, принимает Генеральный директор исходя из экономической эффективности использования имущества Компании.

5. Методика расчета арендной платы за пользование недвижимым имуществом

5.1. Размер годовой арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества определяется по следующим формулам:

5.1.1 по г. Мончегорск, г. Заполярный, п. Никель:

$$A_{пл} = S \times C_{баз} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times (1 + K_6 + K_7 + K_8) \times K_{рент};$$

Коэффициенты **K₆**, **K₇**, **K₈** **не применяются** для расчета годового размера арендной платы за пользование недвижимым имуществом Компании **в случае, если** в соответствии с условиями договора аренды недвижимого имущества на Арендатора возложена обязанность по техническому обслуживанию и эксплуатации арендуемого имущества, его коммунальному обслуживанию, на основании отдельно заключенных договоров.

В отдельных случаях, на основании данных, предоставленных УГЭ, коэффициент коммунальных затрат **K₇** может быть применен при сдаче в аренду отдельно стоящего объекта недвижимого имущества.

5.1.2 по г. Мурманск:

$$A_{пл} = S \times C_{баз} \times K_4 \times K_7$$

5.1.3 Используемые при определении размера годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом показатели имеют следующие значения:

A_{пл} – годовая арендная плата за пользование недвижимым имуществом, без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС);

S – общая арендуемая площадь недвижимого имущества в квадратных метрах, определяемая на основании технического/кадастрового паспорта/описания и экспликации;

C_{баз} – базовый размер арендной платы за один квадратный метр в год, без НДС;

K₁ – коэффициент, учитывающий цель использования недвижимого имущества;

K₂ – коэффициент социальной значимости недвижимого имущества;

К₃ – коэффициент месторасположения, учитывающий территориальное расположение недвижимого имущества и удобство коммерческого использования;

К₄ – коэффициент площади, учитывающий объем передаваемой в пользование площади недвижимого имущества;

К₅ – коэффициент технической характеристики (при аренде встроенных помещений принимается во внимание техническая характеристика здания), учитывающий тип строения, вид строительных материалов основных конструктивных элементов здания;

К₆ – коэффициент технических затрат, учитывающий затраты на уборку помещений;

К₇ – коэффициент коммунальных затрат, учитывающий затраты на коммунальное обслуживание (обеспечение холодной водой, электроэнергией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, очистка сточных вод, канализация);

К₈ – коэффициент производственных затрат, учитывающий затраты на обслуживание электросетей, электрооборудования, сантехнических коммуникаций, приточно-вытяжных завес и т.п.;

К_{рендт} – коэффициент рентабельности.

5.2. Исходные данные базового размера годовой арендной платы за один квадратный метр в год (**С_{баз}**) и значения коэффициентов (**К**) приведены в Приложении №1 к настоящей Методике.

5.3. Базовый размер годовой арендной платы за один квадратный метр в год (**С_{баз}**) и значения коэффициентов (**К**) рассчитываются и пересматриваются ПЭУ совместно с СУИ, не чаще одного раза в год, на основании экономических расчетов и (или) аналитических данных о минимальных размерах арендной платы за пользование недвижимым имуществом на территориях присутствия Компании и утверждаются Генеральным директором.

5.4. В случаях, когда при расчете арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества ее стоимость оказывается ниже 1 000 (одной тысячи) рублей в месяц без учета НДС, арендная плата устанавливается в размере 1 000 (одна тысяча) рублей в месяц без учета НДС за объект недвижимого имущества.

5.5. Расчет арендной платы при осуществлении различных видов деятельности на площади одного инвентарного объекта недвижимого имущества, производится с использованием коэффициента цели использования **К₁**, который является наибольшим.

5.6. Расчет арендной платы по договорам субаренды за использование недвижимого имущества, производится в соответствии с расчетом, установленным по договору аренды с собственником недвижимого имущества, с учетом применения коэффициента рентабельности **К_{рендт}**.

5.7. Годовая арендная плата без учета НДС за использование объектов электросетевого хозяйства, обеспечивающих передачу (распределение) электрической энергии, управление технологическим процессом передачи электрической энергии, энергоснабжение потребителей; тепло/водоснабжения; линейных и иных сооружений – объектов недвижимого имущества, определяется как сумма следующих величин:

5.7.1. За **линейные и иные сооружения, остаточная стоимость которых не погашена:**

$$A_{\text{пл}} = (A_{\text{м}} + N_{\text{и}} + A_{\text{з}}) \times K_{\text{рент}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

$A_{\text{м}}$ – амортизационные отчисления в год, по объекту недвижимого имущества, передаваемому в аренду, по данным бухгалтерского учета;

$N_{\text{и}}$ – сумма налога на имущество в год, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации;

$A_{\text{з}}$ – размер арендной платы за землю в год, пропорционально площади/протяженности, занимаемой объектом недвижимого имущества;

$K_{\text{рент}}$ – коэффициент рентабельности.

5.7.2. За **линейные и иные сооружения с погашенной (нулевой) остаточной стоимостью:**

$$A_{\text{пл}} = (C_{\text{п}} \times C_{\text{г}}) + A_{\text{з}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

$C_{\text{п}}$ – первоначальная стоимость имущества, по данным бухгалтерского учета.

$C_{\text{г}}$ – процентная ставка для группы объектов, применяемая к первоначальной стоимости, передаваемого в аренду имущества.

$A_{\text{з}}$ – размер арендной платы за землю в год, пропорционально площади/протяженности, занимаемой объектом недвижимого имущества.

6. Методика расчета арендной платы за пользование движимым имуществом

6.1. Годовая арендная плата за пользование единицей:

6.1.1. **движимого имущества, остаточная стоимость которого полностью не погашена** (не равна нулю), рассчитывается по следующей формуле:

$$A_{\text{пл}} = A_{\text{м}} \times K_{\text{рент}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

$A_{\text{м}}$ – амортизационные отчисления в год, по объекту движимого имущества, передаваемому в аренду, по данным бухгалтерского учета;

$K_{\text{рент}}$ – коэффициент рентабельности.

6.1.2. **движимого имущества, остаточная стоимость которого полностью погашена** (равна нулю), рассчитывается по следующей формуле:

$$A_{\text{пл}} = C_{\text{п}} \times C_{\text{г}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

$C_{\text{п}}$ – первоначальная стоимость имущества, по данным бухгалтерского учета.

$C_{\text{г}}$ – процентная ставка для группы объектов, применяемая к первоначальной стоимости, передаваемого в аренду имущества.

6.2. Годовая арендная плата **за пользование транспортными средствами** определяется аналогично алгоритму расчета арендной платы, установленному для

объектов движимого имущества, с дополнением затрат по уплате транспортного налога по формулам:

6.2.1. За **транспортные средства с непогашенной остаточной стоимостью**:

$$A_{\text{пл}} = (A_{\text{м}} + T_{\text{н}}) \times K_{\text{рент}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

$A_{\text{м}}$ – амортизационные отчисления в год, по объекту движимого имущества, передаваемому в аренду, по данным бухгалтерского учета;

$T_{\text{н}}$ – транспортный налог в год, установленный для собственников имущества, в соответствии с действующим законодательством РФ;

$K_{\text{рент}}$ – коэффициент рентабельности.

6.2.2. За **транспортные средства с погашенной (нулевой) остаточной стоимостью**:

$$A_{\text{пл}} = (C_{\text{п}} \times C_{\text{г}}) + T_{\text{н}}$$

где:

$A_{\text{пл}}$ – арендная плата в год, без учета НДС;

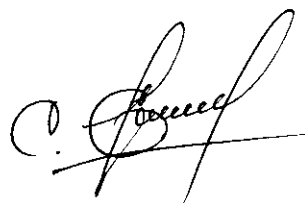
$C_{\text{п}}$ – первоначальная стоимость имущества, по данным бухгалтерского учета.

$C_{\text{г}}$ – процентная ставка для группы объектов, применяемая к первоначальной стоимости, передаваемого в аренду имущества.

$T_{\text{н}}$ – транспортный налог в год, установленный для собственников имущества, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случаях, когда при расчете арендной платы за пользование одной единицей движимого имущества или транспортного средства её стоимость оказывается ниже 50,00 (пятидесяти) рублей в месяц без учета НДС, арендная плата устанавливается в размере 50,00 (пятидесяти) рублей в месяц без учета НДС за одну единицу такого имущества.

**Начальник
Службы управления имуществом**



С.В. Ернилова

Приложение №1

**Исходные данные, необходимые для расчета
арендной платы за пользование имуществом АО «Кольская ГМК»**

1. Базовый размер арендной платы за один квадратный метр в год, без НДС, за пользование недвижимым имуществом в г. Мончегорск, г. Заполярный, п. Никель составляет: **374 рубля.**
2. Показатели коэффициентов в г. Мончегорск, г. Заполярный, п. Никель:

Коэффициент, учитывающий цель использования, К₁	Значение
Организация досуга, торгово-закупочная деятельность, розничная торговля	1,7
Административно-бытовые помещения, стоянка автотранспорта (автосервис, гараж), складская деятельность	1,6
Прочие виды деятельности, не вошедшие в другие разделы	1,5
Строительно-монтажные работы, ремонтно-восстановительные работы	1,4
Оказание бытовых услуг населению, предоставление гостиничных услуг	1,3
Размещение муниципальных и государственных организаций (для любого вида недвижимого имущества)	1,0
Размещение некоммерческих организаций (для любого вида недвижимого имущества), организация общественного питания, оказание медицинских услуг при наличии лицензии, оказание спортивно-оздоровительных услуг	0,8
Размещение благотворительных организаций, общественных организации инвалидов (для любого вида недвижимого имущества)	0,6
Коэффициент социальной значимости, К₂	Значение
Прочие объекты	1,0
Объекты социально-культурной и спортивной сферы; общественного питания; общежития	0,5
Коэффициент месторасположения, К₃	Значение
Территории в черте города, кроме промышленных зон	0,6
Промышленные территории комбинатов (в т.ч. АТЦ, МКСК и т.п.)	0,4
Удаленные городские территории (за городской чертой)	0,2
Коэффициент арендуемой площади (м²), К₄	Значение
до 19,99	1,3
20-49,99	1,2

50-99,99				1,1
100-249,99				1,0
250-499,99				0,9
500-999,99				0,8
1 000-1 999,99				0,7
Более 2 000				0,6
Коэффициент технической характеристики, K_5				Значение
Капитальные строения (кирпичное, панельное и пр.), павильоны				1,2
Здания ангарного типа				1,1
Деревянные строения				1,0
Коэффициент технических затрат, K_6				Значение
г. Мончегорск	г. Заполярный	п. Никель		
4,62	0,87	-		
Коэффициент коммунальных затрат, K_7				
Месторасположение объектов	г. Мончегорск	г. Заполярный	п. Никель	
Недвижимое имущество, находящееся на территории городской застройки (в т.ч. – АТЦ, МКСК и т.п.)	1,90	5,81	0,83	
Недвижимое имущество, находящееся на территории промышленной площадки	4,72	5,41	8,84	
Коэффициент производственных затрат, K_8				Значение
г. Мончегорск	г. Заполярный	п. Никель		
2,77	0,30	0,30		
Коэффициент рентабельности, $K_{рент}$				Значение
для любых объектов движимого и недвижимого имущества				1,02

3. Базовый размер арендной платы за один квадратный метр в год, без НДС, за пользование недвижимым имуществом в г. Мурманск составляет: **4 414,2 рублей.**

4. Показатели коэффициентов в г. Мурманск:

Коэффициент арендуемой площади (m^2), K_4	Значение
до 19,99	1,5
20-49,99	1,4
50-99,99	1,3

100-249,99	1,2
250-499,99	1,1
500-999,99	1,0
1 000-1 999,99	0,9
Более 2 000	0,8
Коэффициент коммунальных затрат, К₇	
г. Мурманск	2,21

5. Значения коэффициента **С_г** – процентная ставка для группы объектов, применяемая к первоначальной стоимости, передаваемого в аренду имущества, остаточная стоимость которого полностью погашена (равна нулю):

Диапазон первоначальной стоимости имущества, рублей	значение
до 10 000,00	20 %
с 10 000,01 до 50 000,00	15 %
с 50 000,01 до 100 000,00	10 %
с 100 000,01 до 500 000,00	5 %
с 500 000,01	2 %