Утвержден:

приказом Фонда по управлению государственным имуществом при Министерстве экономики и коммерции Кыргызской Республики

от «14» сентября 2022г. №501-п

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

1. В случае прямого предоставления государственного имущества в аренду, а также в случае предоставления государственного имущества в аренду путем проведения электронных аукционов величина месячной арендной платы за использование государственными нежилыми зданиями, помещениями и сооружениями и стартовый размер арендной платы с которого начинается электронный аукцион на право заключения договора аренды государственного имущества (кроме сооружений железнодорожных путей) рассчитывается по формуле:

**А.пл. = Баз.ст. × S × К1 × К2 × К3 × К4 + Нз,**

где:

А.пл. - размер месячной арендной платы;

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

S - площадь арендуемого здания (помещения);

К1 - коэффициент месторасположения здания;

К2 - коэффициент технического состояния помещения;

К3 - коэффициент технического обустройства здания;

К4 - отраслевой коэффициент использования помещения;

Нз - налог за пользование земельным участком.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

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

Баз.ст. - 90 сом/кв.м для г.Ош;

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

Баз.ст – 70 сом/кв.м. для государственных помещений общая площадь которых превышает 1000 кв.м.

б) Значения К1 - коэффициента месторасположения здания:

|  |  |
| --- | --- |
| Месторасположение государственного сооружения, здания (помещения) | Значение К1 |
| 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 - отраслевого коэффициента использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Цель использования сооружения, здания (помещения)** | **Значение К4** |
| 1 | Пункт приема платежей (терминалы), банкоматы, установка антенно-фидерных устройств и оборудования для телекоммуникаций, банковские услуги, выездная касса, авиакасса. | 2,5 |
| 2 | Ресторан, кафе, гостиница, бильярд, сауна, бассейн, баня, Обменный пункт, ломбард, рекламные щиты размещение рекламы и автозаправочные станции, нефтебазы, газозаправочные станции, медицинские услуги, аптека, оптика, ветеринарная аптека образовательный центр, мини рынки, торгово-логистические центры, общественные туалеты, объекты сферы отдыха и развлечений, караоке клуб, ночной клуб | 1,7 |
| 3 | Спортивно-оздоровительные услуги, салон красоты, помещения и сооружения для ремонта и технического обслуживания автотранспорта, автомойка массажный центр, торговая точка, магазин, ларек, столовая, буфет парикмахерская, компьютерные услуги и ремонт компьютерной техники, фото услуги, фото салон | 1,6 |
| 4 | Автостоянка, парковки, гараж | 1,5 |
| 5 | Офис | 1,4 |
| 6 | Ремонт обуви, копировальные услуги, реставрация одежды, химчистка | 1,3 |
| 7 | Производство и прочие производственные услуги, швейный цех, склады | 1 |
| 8 | Зернохранилища, фрукто- и овощехранилища, другие виды деятельности для сельхозпроизводителей | 0,8 |
| 9 | Столовая, буфет в режимных объектах | 0,7 |
| 10 | Художественные кружки детско-юношеского творчества, спортивные секции и другие объекты культуры и спорта, благотворительные фонды | 0,6 |
| 11 | Ветеринарные фито-санитарные лаборатории, учебно-реабилитационные центры, библиотека | 0,5 |
| 12 | Другое целевое использование, не указанное выше | 1 |
| Примечание:  - Если сдаваемое помещение расположено вдоль улицы и имеет отдельный вход/выход, то к применяемому коэффициенту К4 дополнительно прибавляется 0,1; | | |

е) Земельный налог за пользование земельным участком рассчитывается в соответствии с Налоговым [кодексом](cdb:202445) Кыргызской Республики.

Ежемесячная плата за пользование земельным участком рассчитывается по формуле:

**Нз = (HC × S × C)/12**

где:

НС - налоговая стоимость одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения. Налоговая стоимость рассчитывается по формуле: ***НС = БНС х Кз х Кн х Ки***

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

С - ставка налога.

БНС - базовая налоговая стоимость одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения;

Кз - зональный коэффициент;

Кн - коэффициент функционального назначения имущества;

Ки - коэффициент инфляции.

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. Величина месячной арендной платы для долгосрочных договоров аренды зданий кинотеатров рассчитывается по формуле:

**А.пл. = Баз.ст. × S × К1 × К2 + Нз,**

где:

А.пл. - размер месячной арендной платы;

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

S - площадь арендуемого здания (помещения);

К1 - коэффициент месторасположения здания;

К2 - корректирующий коэффициент для объектов кинематографии, находящихся в долгосрочной аренде;

Нз – земельный налог за пользование земельным участком.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

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

Баз.ст. - 90 сом/кв.м для г.Ош;

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

д) Значения К1 - коэффициента месторасположения здания:

|  |  |
| --- | --- |
| Месторасположение объекта кинематографии | Значение К1 |
| город Бишкек | |
| 1 зона: границы ул. Боконбаева, Суюмбаева, Фрунзе, пр.Манаса | 1,6 |
| 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 | 1,3 |
| 3 зона: остальные | 1,2 |
| город Ош | 1,1 |
| остальные регионы республики | 1 |

ж) Значения К2 - корректирующего коэффициента для объектов кинематографии, находящихся в долгосрочной аренде - 0,5.

Нз - рассчитывается в соответствии с пунктом 1 настоящей Инструкции.

3. В случае прямого предоставления государственного имущества в аренду, а также в случае предоставления государственного имущества в аренду путем проведения электронных аукционов организациям кинематографии (осуществляющими в качестве основной деятельность по производству фильмов, кинолетописей; тиражированию, прокату, показу и восстановлению фильмов; техническому обслуживанию кинозалов; изготовлению киноматериалов и кинооборудования; выполнению работ и оказанию услуг по производству фильмов, кинолетописей; образовательную, научную, исследовательскую, издательскую, рекламно-пропагандистскую деятельность в области кинематографии; хранению фильмов и исходных материалов фильмов; хранению кинолетописей и исходных материалов кинолетописей), величина месячной арендной платы за использование государственными нежилыми зданиями, помещениями и сооружениями и стартовый размер арендной платы с которого начинается электронный аукцион на право заключения договора аренды государственного имущества рассчитывается по формуле:

**А.пл. = Баз.ст. х S х К2 х К3 х К4 + Нз,**

где:

А.пл. - размер месячной арендной платы;

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

S - площадь арендуемого здания (помещения);

К2 - коэффициент технического состояния помещения;

К3 - коэффициент технического обустройства здания;

К4 - отраслевой коэффициент использования помещения;

Нз – земельный налог за пользование земельным участком.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

а) Баз.ст. - 46 сом/кв.м для г.Бишкек и г.Ош;

Баз.ст. - 40 сом/кв.м для остальных населенных пунктов;

б) значения коэффициентов К2, К3 и Нз рассчитываются в соответствии с пунктом 1 настоящей Инструкции;

в) К4 - 0,7.

В случае, когда балансодержатель при инициировании проведения торга на право заключения договора аренды не предъявляет условие об использовании арендодателем сдаваемого в аренду государственного нежилого здания, помещения и сооружения для осуществления деятельности в области кинематографии, стартовый (для аукциона) и минимальный размеры аренды рассчитываются по общим правилам согласно формуле, указанной в пункте 1 настоящего приказа.

4. При предоставлении государственного сооружения (железнодорожных путей) в аренду, величина месячной арендной платы за пользование государственными сооружениями рассчитывается по формуле:

**А.пл. = Сос × N% × Кэ/ 12, где:**

Сос - стоимость основных средств;

N% - фиксированный процент;

Кэ - коэффициент эффективности использования государственного имущества, отражающий затраты Арендодателя на оплату налога на имущество и специальные средства, проведение капитального ремонта объекта аренды.

Размеры ставок и величины коэффициентов, используемых в расчетах:

а) Сос - принимается по первоначальной балансовой стоимости движимого имущества;

б) N% зависит от первоначальной балансовой стоимости:

40% - при Сос до 20000 сомов;

30% - при Сос от 20000 до 100000 сомов;

20% - при Сос от 100000 до 500000 сомов;

15% - при Сос от 500000 сомов и выше;

в) Кэ – зависит от первоначальной балансовой стоимости:

5,4 - при Сос до 20000 сомов;

4,5 - при Сос от 20000 до 100000 сомов;

3,6 - при Сос от 100000 до 500000 сомов;

1,8 - при Сос от 500000 сомов и выше.

**Статья 403. Формула для исчисления налоговой стоимости одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения**

Исчисление налоговой стоимости одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения производится по формуле:

НС = БНС х Кз х Кн х Ки,

где:

НС - налоговая стоимость одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения;

БНС - базовая налоговая стоимость одного квадратного метра земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения;

Кз - зональный коэффициент;

Кн - коэффициент функционального назначения имущества;

Ки - коэффициент инфляции.

**Статья 404. Исчисление и срок уплаты налога на имущество на земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения**

1. Для исчисления налога на имущество на земли населенных пунктов и земли несельскохозяйственного назначения налоговая база определяется как площадь земельного участка, указанная в правоудостоверяющем документе.

2. Базовая налоговая стоимость БНС одного квадратного метра площади земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов и землям несельскохозяйственного назначения, устанавливается для налоговых целей в зависимости от месторасположения такого земельного участка в размере:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название регионов** | **Базовая налоговая стоимость для земель населенных пунктов с численностью населения в тыс. чел. (сомов/кв.м)** | | | | | | | |
| **до 5** | **от 5 до 10** | **от 10 до 20** | **от 20 до 50** | **от 50 до 100** | **от 100 до 200** | **от 200 до 500** | **500 и выше** |
| Баткенская область | 90 | 140 | 150 | 170 | 170 |  |  |  |
| Джалал-Абадская область | 120 | 160 | 180 | 200 | 210 | 240 |  |  |
| Иссык-Кульская область | 120 | 160 | 180 | 200 | 210 |  |  |  |
| Нарынская область | 100 | 140 | 160 | 170 | 180 |  |  |  |
| Ошская область | 130 | 160 | 180 | 200 | 230 | 240 | 260 |  |
| Таласская область | 110 | 150 | 170 | 190 |  |  |  |  |
| Чуйская область и город Бишкек | 120 | 160 | 180 | 200 | 230 | 240 |  | 290 |

3. Коэффициент налоговой стоимости для земельного участка населенного пункта или несельскохозяйственного назначения, расположенного вне границы населенных пунктов, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, определяется в размере коэффициента налоговой стоимости, применяемого для земельного участка, находящегося в населенном пункте численностью от 5100 до 10000 человек, расположенного в соответствующем административном районе.

4. Границы стоимостных зон, а также зональный коэффициент Кз для земель населенного пункта и несельскохозяйственного назначения в размере от 0,3 до 2,0 устанавливаются местными кенешами.

5. В случае изменения размера зонального коэффициента Кз и/или границы стоимостных зон они утверждаются в срок не позднее 1 октября текущего налогового периода и действуют с 1 числа первого месяца последующего налогового периода.

Если в срок до 1 октября текущего налогового периода размер зонального коэффициента Кз и/или границы стоимостных зон не утверждены, в последующем налоговом периоде действуют размер зонального коэффициента Кз и/или границы стоимостных зон текущего налогового периода.

6. Коэффициент функционального назначения Кн устанавливается в зависимости от назначения земельного участка, определенного при его предоставлении, указанного в правоудостоверяющем документе:

|  |  |
| --- | --- |
| **Функциональное назначение земельного участка** | **Коэффициент функционального назначения** |
| Под магазины, киоски, ларьки, павильоны и другие объекты торговли в зависимости от площади: |  |
| 1) до 10 кв.м | 22,5 |
| 2) от 10 до 20 кв.м | 16,5 |
| 3) от 20 до 35 кв.м | 10,5 |
| 4) от 35 до 50 кв.м | 7,5 |
| 5) от 50 и выше кв.м | 6,0 |
| Под мини-рынки, рынки, торговые комплексы, за исключением рынков, предназначенных для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных | 7,5 |
| Под рынки, предназначенные для торговли животными, птицей, кормами для сельскохозяйственных животных | 4,5 |
| Под здания и помещения, предназначенные для организации общественного питания | 3 |
| Под здания и помещения для гостиничной деятельности | 7 |
| Под здания банков, ломбардов, обменных пунктов | 5 |
| Под здания и помещения круглосуточных/ночных развлекательных учреждений | 7 |
| Под здания бизнес-центров, бирж, с офисами | 2,5 |
| Под здания и сооружения автозаправочных станций | 10 |
| Под здания и сооружения нефтебаз | 1,5 |
| Под платную стоянку/парковку легкового и грузового автотранспорта, здания, помещения и сооружения автосервиса | 4,5 |
| Под сооружения рекламы | 50 |
| Под здания, помещения и сооружения, предназначенные для сферы отдыха и развлечений, оказания оздоровительных услуг, предоставления индивидуальных услуг, за исключением указанных в настоящей части | 1,5 |
| Под здания, помещения и сооружения промышленности, транспорта, строительства, связи и энергетики, территории свободных экономических зон, за исключением указанных в настоящей части | 0,5 |
| Под здания, помещения и сооружения горнодобывающих предприятий, грузовые станции автомобильного и железнодорожного транспорта, транспортно-логистические центры, санитарно-защитные зоны предприятий железнодорожного и воздушного транспорта | 0,3 |
| Под здания, помещения и сооружения учреждений науки, образования, здравоохранения, культуры, физкультурно-спортивные, спортивные учреждения | 0,3 |
| Под сельскохозяйственные производственные здания, помещения и сооружения: гаражи, ремонтные мастерские, зернотоки, зерноочистительные комплексы, овощекартофелехранилища, строительные и хозяйственные дворы и другие объекты сельскохозяйственного назначения | 0,2 |
| Под разработку месторождений, карьеры, шахты, разрезы, золоотвалы | 0,05 |
| Под воздушные линии связи и электропередачи, оборонно-спортивно-технические организации | 0,01 |
| Для проведения геологоразведочных, проектно-изыскательских, разведочных и исследовательских работ | 0,005 |
| Под административные здания для видов деятельности, не указанных в настоящей части | 1,0 |
| Под здания и сооружения, принадлежащие сельскохозяйственному кооперативу и торгово-логистическому центру сельскохозяйственного назначения на праве собственности и используемые в целях их основной деятельности | 0,1 |

Коэффициент функционального назначения для земельного участка населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения, по которому коэффициент не установлен настоящей статьей, принимается равным 1,0.

7. В случае если на земельном участке расположены здания или помещения, к которым применяются разные коэффициенты функционального назначения Кн, доля земельного участка, приходящаяся на каждое из данных зданий или помещений, определяется пропорционально площадям их застройки.

8. Коэффициент инфляции Ки, применяемый в текущем налоговом периоде для исчисления налога на имущество на земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов и землям несельскохозяйственного назначения, определяется как произведение коэффициентов инфляции за предыдущие налоговые периоды, начиная с налогового периода, в котором настоящий Кодекс вступил в силу.

Коэффициент инфляции, применяемый в текущем налоговом периоде, утверждается уполномоченным налоговым органом на основании официальных данных национальной статистики не позднее 1 октября предыдущего налогового периода.

Если коэффициент инфляции на текущий налоговый период не установлен, он принимается равным коэффициенту, действовавшему в предыдущем налоговом периоде.

9. Сумма налога на имущество на земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов и землям несельскохозяйственного назначения, или его часть определяется по формуле, предусмотренной в [статье 380](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/112340?cl=ru-ru#st_380) настоящего Кодекса.

10. Налог на имущество на земельные участки несельскохозяйственного назначения, включая находящиеся в населенных пунктах, уплачивается ежеквартально в срок не позднее 20 числа первого месяца текущего квартала, равными долями в течение текущего налогового периода.

**Статья 379. Ставка налога**

Ставка налога на имущество устанавливается в следующих размерах:

1) для жилых зданий и помещений - 0,35 процента;

2) для нежилых зданий, сооружений и помещений - 0,8 процента;

3) для земельных участков, кроме сельскохозяйственных угодий - 1 процент;

4) для сельскохозяйственных угодий - 0,01 процента;

5) для транспортных средств, включая воздушные и водные суда:

а) работающих на двигателе внутреннего сгорания, - 1 процент;

б) не имеющих двигателя внутреннего сгорания, - 0,5 процента.

**Пример**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Пример расчета арендной платы** |  |
|  | **(аптека)** |  |
|  |  |  |
| **№ п\п** | **Показатели** | **Величина** |
| 1 | Базовая ставка | 100 сом за 1 кв.м. |
| 2 | S - площадь арендуемого здания (помещения) | 19,3 кв.м. |
| 3 | К1 - коэффициент месторасположения здания | 1,1 |
| 4 | К2 - коэффициент технического состояния помещения | 1,1 |
| 5 | К3-коэффициент технического обустройства здания | 1,3 |
| 6 | К4-отраслевого коэффицента использования | 1,7 |
| 7 | Нз - плата за пользование земельным участком | 1087,84 |
|  | **Ап=Баз.ст\*S\*К1\*К2\*К3\*К4+Нз** | |
| **Арендная плата = 100 х 19,3х 1,1 х 1,1 х 1,3\*1,7+1087,84=6248,85** | | |
|  |  |  |
| **2) Нз=(НС \* S \* С)/12** | | **Плата за пользование земельным участком** |
|  | **Нз=(5971,68\*218,6\*1%)=13054,9/12=1087,84** |  |
| **В соответствии с Налоговым Кодексом Кыргызской Республики** | |  |
| **№ п\п** | **Показатели** | **Величина** |
| 1 | БНС-Базовая ставка земельного налога | 290 |
| 2 | S - площадь используемого арендатором земельного участка (рассчитывается по формуле площадь земельного участка деленная на общую площадь здания и умноженная на арендуемую площадь) | 16080/1419,1 х 19,3 =218,6 |
| 3 | Ки - коэффициент инфляции | 1,04 |
| 4 | Кз - зональный коэффициент | 1,2 |
| 5 | Кн-коэффициент функционального назначения имущества | 16,5 |
| 6 | С-ставка налога | 1% |
| **Нс =БНС \* Кз\*Кн\*Ки** | | |
|  | **Нс=290\*1,2\*16,5\*1,04=5971,68** | |
| **№ п\п** | **Показатели** | **Величина кв.м.** |
| 1 | Общая площадь земельного участка | 16080 кв.м. |
| 2 | Общая площадь здания | 1419,1 кв.м |
| 3 | Арендуемая площадь | 19,3 кв.м. |