Утвержден приказом
директора ГКУ «ПРОБИ»
от 16.10.2023 г. №381-ОД

Порядок
расчета стоимости возмещения затрат на содержание здания арендаторами бизнес-инкубаторов и технопарков ГКУ «ПРОБИ»

I.Общие положения

1.1 Порядок расчета стоимости возмещения затрат на содержание здания арендаторами бизнес-инкубаторов и технопарков государственного казенного учреждения «Пензенское региональное объединение бизнес-инкубаторов» (далее – ГКУ «ПРОБИ» или Учреждение) для физических и юридических лиц (далее - Порядок) разработан в соответствии с пунктом 3.1 статьи 161 Бюджетного кодекса Российской Федерации и пунктом 1.11 Постановления Правительства Пензенской области от 30.09.2004 г. №885-пП «Об утверждении методики расчета арендной платы» (с изменениями и дополнениями).

1.2 В целях настоящего Порядка арендаторами Учреждения являются:

- организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Пензенской области – организации и институты развития, входящие в единый реестр организаций инфраструктуры поддержки в соответствии требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
- субъекты малого предпринимательства или физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» на ранней стадии деятельности (до трёх лет), соответствующие требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
- субъекты малого или среднего предпринимательства, соответствующие требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

1.3 Порядок разработан в целях установления единого механизма расчета стоимости возмещения затрат за 1 м^2 на содержание *i*-го здания бизнес-инкубатора/технопарка, находящегося на праве оперативного управления у ГКУ «ПРОБИ» (далее - стоимость).

1.4 Стоимость включает расходы, связанные с содержанием *i*-го здания бизнес-инкубатора/технопарка, а также начисленные налоги на имущество и земельный участок.

1.5 Возмещение затрат на содержание *i*-го здания бизнес-

инкубатора/технопарка производится арендаторами пропорционально занимаемой площади в *i*-м здании бизнес-инкубатора/технопарка.

1.6 Площадь *i*-го здания определяется как сумма площадей всех размещаемых в нем помещений, а также мест общего пользования - фойе, лестничных клеток, туалетов, коридоров и т.п. на основании данных поэтажных планов *i*-го здания.

1.7 Стоимость рассчитывается ГКУ «ПРОБИ» в соответствии с разделом II настоящего Порядка.

1.8 Учреждение обязано предоставлять арендаторам необходимую и достоверную информацию о стоимости возмещения затрат за 1 м^2 на содержание *i*-го здания бизнес-инкубатора/технопарка.

1.9 Доходы, поступающие в порядке возмещения расходов, понесенных в связи с эксплуатацией имущества ГКУ «ПРОБИ» подлежат зачислению в бюджет Пензенской области.

II. Определение стоимости

2.1. Расчет стоимости возмещения затрат за 1 м^2 в *i*-м здании бизнес-инкубатора/технопарка производится учреждением ежемесячно по формуле:

$$\textit{Стоимость 1 м}^2 = \frac{Z}{S}$$

где:

Z - сумма всех видов затрат, фактически произведенных на содержание *i*-го здания Учреждения за расчетный месяц на основании первичных учетных документов;

S - площадь *i*-го здания бизнес-инкубатора/технопарка, рассчитанная согласно пункту 1.6 настоящего Порядка.

2.2. Затраты на содержание *i*-го здания за расчетный месяц включают:

- затраты на оплату труда и уплату страховых взносов, командировки, на обучение и (или) повышение квалификации, на прохождение первичного и (или) периодического медицинских осмотров, на психологическое освидетельствование персонала, задействованного в техническом обслуживании *i*-го здания бизнес–инкубатора/технопарка;
- затраты на коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие на ЦСВ, потребление тепловой энергии, потребление электрической энергии, потребление природного газа, вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов и т.п.);
- затраты на материальные ресурсы;
- затраты на уплату налога на имущество и земельный налог;
- затраты на содержание недвижимого и особо ценного движимого имущества, в том числе:

- ✓ затраты на охрану (обслуживание систем видеонаблюдения, тревожных кнопок, контроля доступа в здание и т.п.);
- ✓ затраты на услуги прачечных;
- ✓ затраты на противопожарную безопасность (обслуживание оборудования, систем охранно-пожарной сигнализации, пропитку противопожарным составом деревянных конструкций кровли т.п.);
- ✓ затраты на техническое обслуживание и ремонт недвижимого и особо ценного движимого имущества (обслуживание лифтового оборудования, индивидуального теплового пункта здания, газораспределительных сетей, техническое обслуживание и ремонт оборудования газовых котельных, обслуживание и ремонт котельных, поверка средств измерений, испытание средств электрозащиты и электроинструментов, испытание электроустановок, обслуживание трансформаторной подстанции, оценка соответствия лифтов/подъемников, опрессовка системы отопления, прочистка канализации, выполнение работ по очистке кровли от снега и наледи и т.п.);
- ✓ затраты на поддержание в готовности сил и средств для локализации и ликвидации последствий чрезвычайной ситуации вызванной аварией техногенного характера;
- ✓ затраты на содержание прилегающей территории, затраты на уборку и санитарную обработку помещений;
- ✓ затраты на текущий ремонт по видам основных фондов (за исключением расходов на реконструкцию и капитальный ремонт), затраты на прочие услуги;
- ✓ затраты на страхование имущества (лифтов, опасных производственных объектов, расходов по локализации и ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и т.п.);

2.3. Расчет расходов за месяц производится на основании учетных первичных документов от поставщика (акт выполненных работ/оказанных услуг, универсальный передаточный документ, счет-фактура, товарная накладная и т.п.), расчетных ведомостей за работы/услуги, фактически оказанные в расчетном месяце.

2.4. К персоналу, задействованному в техническом обслуживании *i*-го здания бизнес–инкубатора/технопарка относятся работники, выполняющие трудовые обязанности в этом здании по следующим профессиям:

- сторож,
- дворник,
- слесарь-сантехник,

– слесарь-электрик по ремонту электрооборудования,
– слесарь по эксплуатации и ремонту газового оборудования,
– оператор газовой котельной;
– уборщик служебных помещений;
– уборщик производственных помещений.

2.5. В сумму затрат на оплату труда *i*-го здания бизнес–инкубатора/технопарка за расчетный месяц включается начисленная заработная плата персонала по профессиям, указанным в п. 2.4., за фактически отработанное время (оплата по окладу, стимулирующие и компенсационные выплаты согласно действующему в Учреждении положению по оплате труда и премированию). Суммы, рассчитанные по среднему заработку (отпуск, пособие по временной нетрудоспособности, нерабочие дни с сохранением заработной платы, время простоя, дни сдачи крови и ее компонентов и т.д.), единовременная материальная помощь в сумму затрат на оплату труда не включаются. Выплата за совмещение должностей, исполнение обязанностей временно отсутствующего работника включается в сумму затрат того здания, на территории которого фактически выполнялись трудовые функции по профессиям, указанным в п. 2.4.

2.6. Расходы на страховые взносы рассчитываются от суммы расходов на оплату труда согласно тарифов для начисления платежей на обязательное социальное страхование и взносы от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний на текущий год.

2.7. В случае перерасчета заработной платы и страховых взносов за предыдущий месяц (ы), поступления первичных учетных документов за предыдущий период или перерасчета оказанных Поставщиком (ресурсоснабжающей организацией) работ (услуг) после выставления актов арендаторам, производится перерасчет стоимости возмещения затрат за 1 м^2 в i-м здании бизнес-инкубатора/технопарка за соответствующий месяц (ы). Сумма возмещения затрат арендаторам корректируется в текущем месяце с учетом новой стоимости возмещения затрат за 1 м^2 в i-м здании, в том числе Арендаторам, которые к этому моменту расторгли договор аренды.

2.8. Затраты на уплату налога на имущество и земельный налог ежемесячно включаются в стоимость возмещения в размере 1/12 суммы земельного налога и налога на имущество i-го бизнес-инкубатора/технопарка, рассчитанного по всем земельным участкам, объектам недвижимого имущества i-го бизнес-инкубатора/технопарка на текущий год.

2.9. Затраты на коммунальные услуги ежемесячно включаются в стоимость возмещения в размере фактически оказанных поставщиками услуг по i-му зданию бизнес-инкубатора/технопарка за соответствующий месяц согласно первичным учетным документам за минусом стоимости этих услуг, потребленных арендаторами i-го здания бизнес-инкубатора/технопарка, у которых установлены индивидуальные приборы учета.

2.10. Возмещение коммунальных услуг арендаторами i-го здания бизнес-инкубатора/технопарка, у которых установлены индивидуальные приборы учета производится отдельно от общего возмещения расходов по содержанию здания. Производится расчет объема потребленных ресурсов

(разница показаний индивидуального прибора учета, установленного у арендатора, на конец и начало месяца), полученная величина умножается на стоимость единицы ресурса за рассчитываемый месяц согласно первичным документам Поставщика данного ресурса (цена с учетом НДС).

2.11. В случае, если учреждение не предоставляет арендатору коммунальные услуги (все или частично), или услуги поступают через индивидуальные приборы учета арендатора, в расчет стоимости возмещения затрат за 1 м^2 данные услуги не включаются и рассчитываются отдельно.

2.12. Затраты на текущий ремонт по видам основных фондов (за исключением расходов на реконструкцию и капитальный ремонт), на материальные ресурсы, затраты на содержание прилегающей территории, затраты на уборку и санитарную обработку помещений включаются по фактически произведенным учреждением расходам на обслуживание (содержание, текущий ремонт) имущества i-го бизнес-инкубатора/технопарка за рассчитываемый месяц на основании актов на списание материальных запасов/актов списания средств индивидуальной защиты (в расчет включается стоимость фактически израсходованных (списанных с учета) материальных запасов и средств индивидуальной защиты, срок пользования которых не превышает двух месяцев со дня выдачи работнику, согласно акта).

2.13. Заработная плата административно-управленческого персонала, расходы учреждения общехозяйственного назначения, которые оказываются учреждению в целом и их невозможно отнести на конкретное здание, в стоимость возмещения не включаются.

2.14. Возмещение затрат на содержание *i*-го здания бизнес-инкубатора/технопарка производится Арендаторами пропорционально занимаемой площади в *i*-м здании бизнес-инкубатора/технопарка.

Стоимость возмещения за месяц равно произведению площади, занимаемой арендатором, на стоимость 1 м^2, рассчитанного согласно п. 2.1 настоящего Порядка.

При заключении/расторжении договора аренды в течение расчетного месяца, сумма возмещения затрат на содержание здания взимается пропорционально количеству дней аренды помещения неполного месяца.