



Акционерное общество
«Киностудия детских и юношеских фильмов им. М. Горького»

ПРИКАЗ

12.03. 2024 г.

№ 11 - ЛНА

МОСКВА

Об утверждении новой редакции
положения «О порядке определения
стоимости права пользования и владения помещениями на территории
АО «Киностудия им. М. Горького»

В связи с получением экспертного заключения № 77/081123/419 от Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» на Отчет № Д-01/270923 от 30 октября 2023 года «Об оценке права пользования и владения на условиях договора пользования объектами недвижимого имущества (здания и помещения), расположенные по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Ростокино, улица Сергея Эйзенштейна, дом 8, общей площадью 31 447,40 кв. м»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Положение «О порядке определения стоимости права пользования и владения помещениями на территории АО «Киностудия им. М. Горького» (далее – Положение) от «01» апреля 2023 г. считать утратившим силу с «01» января 2024 г.
2. Утвердить и ввести в действие новую редакцию Положения с «01» января 2024 г.
3. Отделу документооборота и операционной поддержки ознакомить с Положением Заместителя генерального директора по развитию инфраструктуры Кукушкина В.Ю., Руководителя отдела аренды Воронцова А.А., менеджера отдела аренды Белова Д.Н., менеджера по аренде Комарова А.В., заместителя генерального директора по операционным и финансовым вопросам Масленникову А. Г., руководителя юридического отдела С.А. Осипову, директора юридического департамента О.И. Клундук, финансового директора Ю.В. Чикунову, заместителя генерального директора по развитию новых направлений Ю.М. Давыдову, главного бухгалтера А.С. Ефименко, заместителя генерального директора по стратегии и развитию Л.С. Омашеву, руководителя отдела документооборота и операционной поддержки Е.В. Орлову.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Заместителя генерального директора по развитию инфраструктуры В.Ю. Кукушкина в части не оснащённых мебелью и/или техникой нежилых помещений и на заместителя генерального директора по развитию новых направлений Ю.М. Давыдову в части оснащённых мебелью и/или техникой нежилых помещений.

Генеральный директор

Ю.Ю. Слащёва

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке определения стоимости права пользования и владения помещениями на территории АО «Киностудия им. М. Горького»

1. Общие положения

Настоящее Положение определяет порядок определения стоимости права пользования и владения помещениями, расположенными по адресу: 129226, г. Москва, ул. С. Эйзенштейна, д.8, стр. 1, 4, 5, 18 (далее - Помещения), находящихся в собственности АО «Киностудия им. М. Горького» (далее «Киностудия») в зависимости от их категории и оснащённости.

2. Категории помещения и их характеристики

Для целей заключения договоров, по которым Помещения передаются в пользование и владение (далее - «Договоры»), устанавливаются следующие категории Помещений, оснащённых и не оснащенных мебелью и/или техникой:

I категория – производственные помещения, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18);

II категория – производственные помещения, расположенные в Главном корпусе (стр. 1);

III категория – производственные помещения, расположенные в 3-х павильонном корпусе (стр. 4);

IV категория – производственно-складские помещения, находящиеся на внутренней территории Киностудии, представляющие собой обособленные сооружения;

V категория - производственно-технические помещения, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), и в Главном корпусе (стр. 1);

VI категория – складские помещения, находящиеся в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и в Главном корпусе (стр. 1).

VII категория – складские помещения, находящиеся на внутренней территории Киностудии, представляющие собой обособленные сооружения;

VIII категория – гримерные, костюмерные, актерские комнаты;

IX категория Группа 1 – павильоны до 250 кв. м;

IX категория Группа 2 – павильоны свыше 250 кв. м;

X категория – помещения общественного питания, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5, а также на внутренней территории Киностудии;

XI категория – некапитальные неотапливаемые строения, находящиеся на внутренней территории Киностудии.

XII категория – части помещений, для размещения вендинговых (снэк) автоматов расположенных в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1) и в строении 5

Помещения I, II и III категории - могут использоваться только в качестве производственных помещений общего назначения;

Помещения IV категории - могут использоваться только для производственно-складских целей;

Помещения V категории - могут использоваться только для производственно-технических целей, в которых располагается специализированное производственное оборудование;

Помещения VI категории - могут использоваться только как складские помещения;

Помещения VII категории - находятся на внутренней территории Киностудии и представляют собой обособленные технические сооружения;

Помещения VIII категории – находятся в непосредственной близости к павильонам и оборудованы специальными гримерными местами;

Помещения IX категории Группы 1 - павильоны общей площадью до 250 кв. м., используются для осуществления кинопроизводства, производства рекламы, телевизионных программ, шоу и т.д.;

Помещения IX категории Группы 2 - павильоны общей площадью свыше 250 кв. м., используются для осуществления кинопроизводства, производства рекламы, телевизионных программ, шоу и т.д.;

Помещения X категории - используются для общественного питания, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5, а также на внутренней территории Киностудии;

Помещения XI категории – некапитальные неотапливаемые сооружения, находящиеся на внутренней территории Киностудии;

Помещения XII категории – вендинговые (снэк) автоматы, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5, а также на внутренней территории Киностудии;

Настоящее Положение вступает в силу с 01.01.2024 г. и применяется для определения стоимости услуг по действующим Договорам, договорам заключенным после вступления в силу настоящего Положения.

3. Порядок определения стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, неоснащёнными мебелью и/или техникой¹:

№ п/п	Категория помещений	Стоимость услуг за использование 1 кв. м помещения в месяц/руб. (сутки/руб.)*, без НДС
1	I категория (помещения 2-х павильонного корпуса, строение № 18, с 1-го по 4-й этажи)	1329.00
2	II категория (помещения Главного корпуса, строение № 1, с 1-го по 4-й этажи)	1329.00
3	III категория (помещения 3-х павильонного корпуса, строение № 4, с 1-го по 4-й этажи)	1329.00
4	IV категория (производственно-складские помещения, находящиеся на внутренней территории Киностудии, представляющие собой обособленные сооружения)	845.00
5	V категория (производственно-технические помещения, находящиеся в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и Главном корпусе (стр. 1))	858.00
6	VI категория (складские помещения, находящиеся в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4) и Главном корпусе (стр. 1))	617.00
7	VII категория (складские помещения, находящиеся на внутренней	505.00

¹ В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

	территории Киностудии, представляющие собой обособленные сооружения)	
8	VIII категория (гримерные, костюмерные, актерские комнаты)	85.00*
9	IX категория Группа 1 (павильоны до 250 кв.м)	10.80*
10	IX категория Группа 2 (павильоны свыше 250 кв.м)	45.00*
11	X категория помещения для общественного питания, расположенные в 2-х павильонном корпусе (стр. 18), 3-х павильонном корпусе (стр. 4), Главном корпусе (стр. 1), в строении 5, а также на внутренней территории Киностудии	858.00
12	XI категория (некапитальные неотапливаемые строения, находящиеся на внутренней территории Киностудии	504.00
13	XII категория для размещения вендинговых (снэк) автоматов	3650.00

*Помещения VIII категории, Помещения IX категории Группа 1, Помещения IX категории Группа 2 – предоставляются посуточно.

3.1 Применение повышающего коэффициента к стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, неоснащёнными мебелью и/или техникой:

К стоимости права пользования Помещениями, в которых произведен косметический ремонт, установлено дополнительное оборудование (кондиционеры, акустические панели, автономная приточно-вытяжная вентиляция и т.п.), имеются новые инженерные коммуникации – применяется повышающий коэффициент не более 1.2.

4. Порядок определения стоимости права пользования и владения нежилыми помещениями, оснащёнными мебелью и/или техникой²:

«Кинокампус» (1 строение)

Помещение	Этаж	Площадь помещения	Ставка за 1 час пользования всей площадью помещения без учёта НДС на временной период/(-ы), в одном договоре имеющий/(-ие) в сумме количество часов, руб.:					
			до 24 ч невключительно	от 24 ч (одни сутки) до 168 ч невключительно	от 168 ч (неделя) до 312 ч невключительно	от 312 ч (13 суток) до 456 ч невключительно	от 456 ч (19 суток) до 744 ч невключительно	от 744 ч (31 сутки)
Актовый зал (категория II)	2	67,0 м ²	1670.00	1390.00	1170.00	950.00	730.00	510.00
Хромакей (категория V)	2	31,0 м ²	1000.00	980.00	820.00	660.00	500.00	340.00
Учебный класс I (категория II)	1	17,6 м ²	590.00	390.00	310.00	240.00	170.00	100.00
Учебный класс II (категория II)	1	57,0 м ²	1590.00	1050.00	870.00	690.00	520.00	340.00
Гримёрка (категория VIII)	2	31,0 м ²	590.00	390.00	340.00	290.00	240.00	190.00
Аудитория творчества (категория II)	2	43,0 м ²	590.00	440.00	390.00	330.00	280.00	230.00
Кабинет звукозаписи (категория V)	2	32,0 м ²	670.00	390.00	340.00	300.00	250.00	210.00
Монтажный класс (категория V)	2	36,0 м ²	1083.00	380.00	350.00	340.00	330.00	320.00

«Новые студии Горького» (5 строение)

Помещение	Площадь помещения с су, тамбурами, антресолями, подсобками	Ставка за 1 час пользования всей площадью помещения без учёта НДС на временной период/(-ы), в одном договоре имеющий/(-ие) в сумме количество часов:					
		до 24 ч невключительно	от 24 ч (одни сутки) до 168 ч невключительно	от 168 ч (неделя) до 312 ч невключительно	от 312 ч (13 суток) до 456 ч невключительно	от 456 ч (19 суток) до 744 ч невключитель но	от 744 ч (31 сутки)
Павильон №1 "Дельта" (IX категория Группа 1)	238,2 м ²	3060.00	3060.00	3060.00	2460.00	1870.00	1270.00
Павильон №2 "Эпсилон" (IX категория Группа 1)	227,9 м ²	3060.00	3060.00	3060.00	2460.00	1870.00	1270.00
Павильон №3 "Дзета" (IX категория Группа 1)	157,4 м ²	1930.00	1930.00	1930.00	1480.00	1030.00	746.00
Павильон №4 "Эта" (IX категория)	195,0 м ²	1926.00	1926.00	1926.00	1550.00	1174.00	798.00

² В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

Группа 1)							
Павильон №5 "Тета" (IX категория Группа 1)	154,2 м ²	1926.00	1926.00	1926.00	1550.00	1174.00	798.00
Павильон №6 "Йота" (IX категория Группа 1)	98,4 м ²	1128.00	1128.00	1128.00	907.00	687.00	467.00
Крытый проезд (IX категория Группа 2) неисключитель ное пользование	935,8 м ²	8333.00	5417.00	5417.00	4694.00	3972.00	3250.00

4.1. Порядок применения скидок (понижающих коэффициентов) и наценок (повышающих коэффициентов) к стоимости права пользования и владения помещениями, оснащёнными мебелью и/или техникой³:

4.1.1. Скидка применяется в зависимости от условий договора с пользователем Помещения(-ий), и достигается путём умножения стоимости права пользования и владения Помещениями на понижающий коэффициент.

Понижающий коэффициент не применяется в случае, если договором предусмотрено право пользователя Помещения приглашать в помещение в течение срока действия договора 10 и более человек (единовременно или в разное время).

Количество людей, приглашенных пользователем в Помещение в течение срока действия договора (единовременно или в разное время)	Понижающий коэффициент	Кратность предоставления скидки одному пользователю
не более 1 человека	0.3	Неограниченно
не более 2 человек (включительно)	0.5	Неограниченно
не более 5 человек (включительно)	0.7	Неограниченно
не более 7 человек (включительно)	0.8	Неограниченно
не более 9 человек (включительно)	0.9	Неограниченно

4.1.2. Наценка применяется в зависимости от условий договора с пользователем Помещения(-ий), и достигается путём умножения стоимости права пользования и владения Помещениями на повышающий коэффициент.

Повышающий коэффициент не применяется в случае, если договором предусмотрено право пользователя Помещения приглашать в помещение в течение срока действия договора 10 и менее человек (единовременно или в разное время).

Количество людей, приглашенных пользователем в Помещение в течение срока действия договора (единовременно или в разное)	Повышающий коэффициент	Кратность предоставления скидки одному пользователю
до 14 человек (включительно)	1.1	Неограниченно
до 19 человек (включительно)	1.2	Неограниченно

³ В случаях, предусмотренных пунктом 1 и подпунктом 21 пункта 2 ст.149 НК РФ, предоставление Помещений в пользование не облагаются НДС.

до 24 человек (включительно)	1.3	Неограниченно
до 29 человек (включительно)	1.4	Неограниченно
до 34 человек (включительно)	1.6	Неограниченно
до 39 человек (включительно)	1.7	Неограниченно
до 44 человек (включительно)	1.8	Неограниченно
до 49 человек (включительно)	1.9	Неограниченно
до 59 человек (включительно)	2	Неограниченно
до 79 человек (включительно)	2.5	Неограниченно
до 109 человек (включительно)	3	Неограниченно
до 139 человек (включительно)	4	Неограниченно
до 179 человек (включительно)	5	Неограниченно