



Республика Крым
Белогорский районный совет
25-я сессия 1-го созыва

РЕШЕНИЕ

22 октября 2015 года

№ 361

*Об утверждении Методики расчета и распределения
арендной платы при передаче в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности
муниципального образования Белогорский район
Республики Крым*

В соответствии с Порядком владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Белогорский район Республики Крым Администрацией Белогорского района, утвержденным решением 19-й сессии Белогорского районного совета Республики Крым от 06.05.2015г. №225,

Белогорский районный совет **РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым (далее - Методика).
2. Арендодателям, являющимся сторонами по договорам аренды, сроки действия которых истекают после 31 декабря 2017, заключенным до вступления в силу Методики, обеспечить проведение оценки объектов аренды в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и привести данные договоры в соответствие с требованиями Методики.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его обнародования на информационном стенде районного совета.

Председатель
районного совета

С.К. Махонин

МЕТОДИКА

расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым

РАЗДЕЛ I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым (далее – муниципальная собственность муниципального образования), и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

3. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов) арендная плата, рассчитанная по данной методике применяется как начальный размер арендной платы.

Торги (конкурсы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 года № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечни видом имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

4. Арендодателям, являющимся сторонами по договорам аренды, сроки действия которых истекают после 31 декабря 2017 года, заключенным до вступления в силу Методики, обеспечить проведение оценки объектов аренды в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и привести данные договоры в соответствие с требованиями Методики.

5. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги,

которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

6. Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующем порядке:

- 1) определяется размер годовой арендной платы;
- 2) на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

7. В случае, если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент перерасчета, соответствующий индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год. Коэффициент расчета применяется ежегодно для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

РАЗДЕЛ II

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия как имущественного комплекса и других имущественных комплексов (далее - имущественные комплексы), рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ст.р.} \times \text{Сар.в.д.} / 100$$

где:

Апл. год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ст. р. - рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов и запасов) имущественного комплекса, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

С. ар.в.д. - арендная ставка за пользование имущественным комплексом, определенная в соответствии с приложением к настоящей Методике.

2. В случае аренды недвижимого имущества размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ср.с.а.} \times \text{Кс.д.а.}$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ср.с.а. - величина рыночной стоимости арендной платы, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Кс.д.а - коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина рыночной стоимости арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании

отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.

Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий арендаторов:

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", устанавливается коэффициент в размере 0,25;

- организациям, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям-инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

3. Размер годовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного имущества (кроме недвижимости) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды или первый месяц пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$\text{Апл. мес.} = \text{Апл. год} / 12$

где:

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Апл. год - размер годовой арендной платы (руб.);

6. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

$\text{Апл. сут.} = \text{Апл. мес.} / \text{Н}$

где:

Апл. сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Н - количество суток работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении месяца (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$\text{Апл. час} = \text{Апл. сут.} / \text{Т}$

где:

Апл. час - размер почасовой арендной платы (руб.);

Апл. сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

Т - количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.)

РАЗДЕЛ III

СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды, как правило, до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

2. В случае если арендодателем имущества выступает администрация Белогорского района, арендная плата направляется:

- за имущественные комплексы, имущество, составляющее казну муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленное на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - в районный бюджет;

- за недвижимое имущество муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в районный бюджет, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;
- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 100% муниципальному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;
- за особо ценное движимое имущество муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленное за бюджетным или автономным учреждением на праве оперативного управления или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества - 100% - учреждению.

РАЗДЕЛ IV

ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

1. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной пунктами 2,3,5,6,7 раздела II.
2. Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендную плату за имущество, которое передается в субаренду, уплачивается арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.
3. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с администрацией Белогорского района и перечисляется арендатором в районный бюджет.
4. Контроль за перечислением указанной разницы в районный бюджет муниципального образования Белогорский район Республики Крым, после принятия настоящей Методики, осуществляет администрация Белогорского района, после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

РАЗДЕЛ V

ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ

(СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛОГОРСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, ПРИ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ) СОГЛАСНО МЕТОДИКЕ

1. Договоры аренды имущества муниципального образования Белогорский район Республики Крым подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

2. В месячный срок после вступления в силу изменения арендных ставок (для имущественных комплексов), либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды имущества муниципального образования Белогорский район Республики Крым, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

3. Внесение изменений в договоры аренды имущества муниципального образования Белогорский район Республики Крым в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

4. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения новых арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества).

5. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды (пункты 1-4 данного раздела).

6. При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды (в том числе в случае их возобновления) арендная плата определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с арендной платой по действующему договору аренды и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.

Приложение к Методике расчета и
распределения арендной платы при
передаче в аренду имущества,
находящегося в муниципальной
собственности муниципального
образования
Белогорский район
Республики Крым

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
за пользование имущественными комплексами

№ п/п	Наименование вида деятельности имущественного комплекса	Арендная ставка
1.	Электроэнергетика, газовая, химическая и нефтехимическая промышленность, черная металлургия, связь, топливная промышленность, рыбное хозяйство, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка отходов, бытовое обслуживание	16
2.	Табачная промышленность, ликеро-водочная и винодельческая промышленность, нефтегазодобывающая промышленность, промышленность по производству электрического и электронного оборудования, выставочная деятельность, выпуск лотерейных билетов и проведение лотерей, ресторанное хозяйство, цветная металлургия	15
3.	Производство резиновых и пластмассовых изделий, пищевая промышленность, оптовая и розничная торговля.	13
4.	Промышленность по производству транспортных средств, оборудования и их ремонт, сельское хозяйство, производство строительных материалов, охрана здоровья, металлообработка, наука, образование, швейная и текстильная промышленность, производство изделий из дерева, мебели, строительство, морской, железнодорожный и автомобильный транспорт, судостроение, судоремонт, швейная и текстильная промышленность, лесное хозяйство	10

5.	Санаторно-курортный комплекс (в том числе по организации отдыха)	10
6.	Другие объекты	10