



КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

РЕШЕНИЕ

26 декабря 2020 г.

пгт Красногвардейское

№ 243-2

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

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», на основании п.2 Постановления Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 №312 «О Методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым», руководствуясь Уставом муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, утвержденным решением Красногвардейского районного совета от 11.04.2016 № 320-1, с целью организации единого подхода при определении размера арендной платы имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым и подлежащего передаче в аренду,

Красногвардейский районный совет Республики Крым р е ш и л:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым согласно приложению.

2. Настоящее решение опубликовать в газете «Официальный вестник Красногвардейского района» и разместить на официальном сайте муниципального образования Красногвардейский район на портале Правительства Республики Крым krv.gov.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2021 года.

**Глава муниципального образования
Красногвардейский район Республики Крым,
Председатель районного совета**

Р. ШАНТАЕВ

Приложение
к решению Красногвардейского
районного совета Республики Крым
от 26 декабря 2020 г. № 243-2

МЕТОДИКА

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

I. Общие положения

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым (далее – имущество), 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, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной Методике, применяется как начальный размер арендной платы.

4. В арендную плату за пользование 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).

5. 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.

6. В случае, если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым.

Коэффициент пересчета применяется ежегодно для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды

II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

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

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

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

Ст. р. - рыночная стоимость активов (необоротных 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 1 к настоящей Методике.

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

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

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.

2.1. Величина рыночной стоимости арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Красногвардейский район (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».

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

- бюджетным учреждениям и организациям, полностью финансируемым из федерального бюджета, государственных бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных бюджетов, государственных органов исполнительной власти, финансируемых из федерального бюджета, государственных бюджетов субъектов Российской Федерации устанавливается коэффициент в размере 0,10;

- 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;

- организациям, находящимся на общей системе налогообложения, устанавливается коэффициент в размере 0,50, а при передаче в аренду имущества, находящегося в населенных пунктах с населением до 1,5 тыс. человек, устанавливается коэффициент в размере 0,25.

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. Величина рыночной стоимости арендной платы является действующей в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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:

Апл. час= Апл. сут./ 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.).

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 Красногвардейского района Республики Крым, арендная плата за имущество и имущественные комплексы, составляющие казну муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, имущество, закрепленное за органами местного самоуправления Красногвардейского района Республики Крым на праве оперативного управления, а также за имущество, закрепленное за муниципальными казенными учреждениями Красногвардейского района Республики Крым на праве оперативного управления, направляется 100% в бюджет Красногвардейского района Республики Крым.

3. В случае, если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные и бюджетные учреждения муниципального образования Красногвардейский район, арендная плата направляется:

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, казенных и бюджетных учреждений муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления - 70% в бюджет муниципального образования Красногвардейский район, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных унитарных предприятий, казенных и бюджетных учреждений муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления 100% - предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;

- за особо ценное движимое имущество муниципального образования Красногвардейский 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.

Часть арендной платы, направляемая в бюджет муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, перечисляется арендодателем в течение 5-ти рабочих дней с момента поступления арендных платежей от арендатора.

4. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, осуществляют арендодатели имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым.

Арендодатели ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, направляют в Администрацию Красногвардейского района Республики Крым отчет о поступлении и перечислении в бюджет муниципального образования Красногвардейский район арендной платы (приложение 2 к настоящей Методике).

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 Красногвардейского района и перечисляется арендатором в бюджет муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым в сроки, установленные договором аренды для перечисления арендной платы.

4. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, по договорам субаренды, заключенным с согласия Администрации Красногвардейского района, осуществляет Администрация Красногвардейского района, после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, ПРИ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ)

1. Договоры аренды имущества муниципальной собственности

Красногвардейского района 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 решения Красногвардейского районного совета Республики Крым, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды собственности муниципального образования Красногвардейский район Республики Крым, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

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

4. Единым базовым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц 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. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с [законодательством](#), регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации, и не может быть ниже размера арендной платы по ранее заключенному договору с учетом коэффициента пересчета, установленного в порядке определенном пунктом 6 раздела 1 настоящей Методики;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Часть 6 в редакции решения от 17.03.2021 №258-2

Приложение 1
к Методике расчета и распределения
арендной платы при передаче в аренду
имущества, находящегося в
собственности муниципального
образования Красногвардейский район
Республики Крым

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

за пользование имуществом комплексом

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

--	--	--

Приложение 2

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

Информация

по арендной плате, направляемой в бюджет Красногвардейского района по заключенным договорам аренды (субаренды) имущества, находящегося в муниципальной собственности Красногвардейского района Республики Крым

(наименование предприятия (учреждения),

за _____ месяц 20__ г.

1. Информация о начисленной арендной плате (о плате за субаренду) и фактических платежах:

№ № пп	Арендатор (субарендатор)	№ и дата заключения договора аренды (субаренды)	Начисленная арендная плата по договору/ сумма подлежащая перечислению в бюджет, руб	Фактические платежи в бюджет Красногвардейского района, руб.				
				№ платежного поручения	Дата оплаты	Арендная плата	Оплата пени	Оплата неустойки
1	2	3	4	5	6	7	8	9

2. Перечень должников по арендной плате

№№ пп	Наименование должника	№ и дата заключения договора аренды	Сумма задолженности на конец отчетного периода,	Меры, принятые к должникам по арендной плате (плате за

			Руб.	субаренду)
1	2	3	4	5

3. Перечень, заключенных за отчетный период договоров аренды (субаренды), соглашений об изменении договоров аренды (субаренды):

№№ пп	Наименование арендатора (субарендатора)	№ и дата заключения договора аренды (субаренды)	Сумма арендной платы, руб.
1	2	3	4

(должность лица, подписавшего справку)

(подпись)

(Ф.И.О.)

« ____ » _____ 20__ г.