



АДМИНИСТРАЦИЯ
Муромского сельского поселения
Белогорского района
Республики Крым
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04 июля 2019 г.

с. Муромское

№ 114

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методикой расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 02 сентября 2014 года № 312, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, Уставом муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, администрация Муромского сельского поселения **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

3. Настоящее постановление опубликовать (обнародовать) путем размещения на информационном стенде в здании администрации Муромского сельского поселения Белогорского района Республики Крым (с.Муромское, ул.Центральная, 1) и на официальном сайте Муромского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - <http://муромское.рф/>

4. Контроль за исполнением решения оставляю за собой.

Председатель Муромского сельского
совета - глава администрации
Муромского сельского поселения

А.Х.Хамитов

МЕТОДИКА
расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду
имущества, находящегося в собственности муниципального образования
Муромское сельское поселение Белогорского района 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 Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым (далее – собственность Муромское сельское поселение Белогорского района), 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.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 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 перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

4. 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).

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

- 1) определяется размер годовой арендной платы;
- 2) на основании размера годовой арендной платы и индексов потребительских цен, устанавливаемых органом статистики в Республике

Крым, определяется размер арендной платы за базовый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды. Базовым месяцем аренды считается последний месяц, за который органом статистики в Республике Крым установлен индекс потребительских цен;

3) на основании размера арендной платы за базовый месяц аренды и индексов потребительских цен, устанавливаемых органом статистики в Республике Крым, определяется размер арендной платы за первый месяц аренды и последующие месяцы аренды.

Раздел II

Расчет арендной платы

1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия и других имущественных комплексов (далее – имущественные комплексы) муниципального образования Муромское сельское поселение Белогорского района Республики Крым, 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 Муромское сельское поселение Белогорского района 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:

- бюджетных учреждений и организаций, полностью финансируемых из федерального бюджета, государственных и муниципальных бюджетов иных субъектов Российской Федерации, муниципальных органов исполнительной власти, финансируемых из федерального бюджета, государственных и муниципальных бюджетов иных 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;

- субъектам малого предпринимательства, осуществляющим производственную и ремесленную деятельность, реализующим лекарственные средства, медицинские изделия, продукты питания 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 имущества 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 базовый месяц аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл. мес. баз.} = \text{Апл. год} / 12 \times \text{И п.ц.}$$

где:

Апл. мес. баз. - размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды (руб.);

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

И п.ц. - индекс потребительских цен за период от даты оценки объекта аренды до базового месяца аренды (последний месяц, за который органом статистики в Республике Крым установлен индекс потребительских цен), включительно.

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 за соответствующий месяц (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».

9. Размер арендной платы ежемесячно корректируется с учетом индекса инфляции за текущий месяц и рассчитывается по формуле:

$$\text{А пл. тек. мес.} = \text{Апл. пред. мес.} \times \text{И п.ц. тек. мес.}$$

где:

Апл. тек. мес. - размер арендной платы за текущий месяц;

Апл. пред. мес. - размер арендной платы за предыдущий месяц;

И п.ц. тек. мес. - индекс потребительских цен за текущий месяц.

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. Когда арендодателем имущества выступает администрация Муромского сельского поселения Белогорского района, арендная плата за имущественные комплексы, имущество, составляющее казну муниципального образования Муромского сельского поселения Белогорского района Республики Крым, имущество, закрепленное за структурными подразделениями администрации Муромского сельского поселения, а также недвижимое имущество казенных учреждений Муромского сельского поселения Белогорского района, закрепленное за ними на праве оперативного управления, полностью направляется в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района Республики Крым.

3. Когда арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные и бюджетные учреждения Муромского сельского поселения Белогорского района, арендная плата направляется:

- за имущество казенных учреждений Муромского сельского поселения Белогорского района, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района;

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, бюджетных учреждений Муромского сельского поселения Белогорского района, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений Муромского сельского поселения Белогорского района, закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 50% - в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района, 50% - муниципальному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;

- за особо ценное движимое имущество Муромского сельского поселения Белогорского района, закрепленное за бюджетным учреждением на праве оперативного управления или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества - 100% - учреждению.

4. По договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, арендная плата направляется в соответствии с положениями данной Методики.

5. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района, по

договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики на весь период действия данных договоров, осуществляют арендодатели имущества, находящегося в собственности Муромского сельского поселения Белогорского района.

С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района, по договорам аренды, заключенным с согласия администрации Муромского сельского поселения Белогорского района, муниципальными унитарными предприятиями, казенными и бюджетными учреждениями Муромского сельского поселения Белогорского района, осуществляет специалист по земельным и имущественным отношениям, градостроительству и территориальному планированию администрации Муромского сельского поселения Белогорского района после предоставления соответствующим арендодателем (балансодержателем) экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

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 со специалистом по земельным и имущественным отношениям, градостроительству и территориальному планированию администрации Муромского сельского поселения Белогорского района и перечисляется арендатором в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района.

4. Разница между начисленной платой за каждый следующий месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, определяется путем корректирования разницы за предыдущий месяц на индекс потребительских цен за текущий месяц.

5. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет Муромского сельского поселения Белогорского района, по договорам субаренды, заключенным с согласия администрации Муромского сельского поселения Белогорского района, после принятия настоящей Методики, осуществляет специалист по земельным и имущественным отношениям, градостроительству и территориальному планированию администрации Муромского сельского поселения 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 Муромского сельского поселения Белогорский район Республики Крым, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду)

1. Договоры аренды имущества Муромского сельского поселения Белогорского района 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 сессии Муромского сельского совета Белогорского района Республики Крым, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов), или коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды имущества Муромского сельского поселения Белогорского района, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

3. Внесение изменений в договоры аренды имущества Муромского сельского поселения Белогорского района 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 Муромского сельского совета Белогорского района Республики Крым новых арендных ставок (для имущественных комплексов) и коэффициентов сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества).

5. Первым месяцем перерасчета арендной платы является месяц, следующий за базовым месяцем перерасчета (с учетом индекса потребительских цен).

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

7. При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды 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.