



ПРИАЗОВСКИЙ ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

ЗАСЕДАНИЕ № 25 ПЕРВОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ № 105

«26» марта 2025 года

пгт. Приазовское

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Приазовского муниципального округа Запорожской области

С целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера арендной платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности Приазовского муниципального округа, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Приазовского муниципального округа принятым решением Приазовского окружного Совета депутатов 26.10.2023 № 21, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Приазовского муниципального округа Запорожской области, утвержденного решением Приазовского окружного Совета депутатов от 26.10.2023 № 26, Решением от 17.11.2023 № 32 Приазовского окружного Совета депутатов «О внесении изменений в Положение о порядке управления распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Приазовского муниципального округа Запорожской области», Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 сентября 1992 г. № 209 « Об утверждении методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)», Приазовский окружной Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Приазовского муниципального округа Запорожской области (приложение).

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «За!Информ», разместить его на сайте Правительства Запорожской области <https://zo.gov.ru/>, официальном сайте Приазовского муниципального округа Запорожской области по адресу <https://priazmo.gosuslugi.ru/> и на информационных стендах.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель Приазовского
окружного Совета депутатов

Глава Приазовского
муниципального округа


А.А. Яремович
А.С. Диковченко

УТВЕРЖДЕНО
решением Приазовского
окружного Совета депутатов
от 26.03.2015 № 10



**Методика
расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду
имущества, находящегося в собственности Приазовского
муниципального округа Запорожской области**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Приазовского муниципального округа (далее - Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности Приазовского муниципального округа (далее – Округ) и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

1.2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором. Арендная плата уплачивается независимо от результатов хозяйственной деятельности арендатора.

1.3. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по настоящей Методике, применяется как начальный размер арендной платы, а ее размер может быть увеличен по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ).

1.4. 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 договорами обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога), а также налог на добавленную стоимость.

Арендатор обязан заключить с балансодержателем договор компенсации (возмещения) расходов на оплату коммунальных услуг (подача потребителям любого коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо (при наличии печного отопления), отведение сточных вод, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в части, относящейся к объекту аренды.

1.5. Арендная плата в соответствии с настоящей Методикой

рассчитывается в следующем порядке:

1.5.1. Определяется размер годовой арендной платы;

1.5.2. На основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы, который фиксируется в договоре аренды;

1.5.3. С учётом размера арендной платы за базовый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за первый и последующие месяцы аренды;

1.5.4. В случае, когда срок аренды меньше или больше одних суток или одного месяца, то на основе размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

1.6. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодная индексация с учетом уровня инфляции, предусмотренного нормативными правовыми актами, действующими на территории Запорожской области на очередной финансовый год и плановый период.

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды за пользование имущественными комплексами муниципальных (коммунальных) предприятий, учреждений и их структурных подразделений (филиалов, участков) их частей, других имущественных комплексов (далее — имущественные комплексы), находящихся в собственности Округа, 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 (в оборотных активах, оборотных активов (запасов) имущественного комплекса.

Сар.в.д. — арендная ставка за пользование имущественным комплексом, определенная в соответствии с приложением к настоящей Методике.

2.2. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Округа, 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 арендной платы;

Кс.д.а. — коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) — рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом, передаваемым в аренду.

2.3. Методика расчета размера арендной платы за использование муниципального движимого имущества.

Рассчитывается по формуле:

$$\text{АП} = (\text{А} + \text{П}),$$

где:

АП — арендная плата;

А – амортизационные отчисления;

П – прибыль;

1) Расчет амортизационных отчислений.

$$A = C \times H / 100 / 12 ,$$

где:

С – балансовая стоимость;

Н – норма амортизационных отчислений, % в год.

2) Расчет прибыли.

$$П = С \times \Phi / 100 / 12 ,$$

где:

Φ – фиксированный процент прибыли, равный ставке рефинансирования ЦБ РФ на начало года, в котором производятся платежи.

Пример:

(видеокамера Panasonic AGDP-200, 2001 г. выпуска, балансовой стоимостью 43844,26 руб.).

$$C = 43844,26 \text{ рублей}$$

$$H = 1,67\%$$

$$A = 61,02$$

$$П = 246,62$$

$$АП = (A + П)$$

$$АП = (61,02 + 246,62) = 307,64 \text{ рублей в месяц без учета НДС.}$$

2.4 Размер арендной платы за использование движимого имущества, определенный в соответствии с настоящей Методикой, фиксируется в договоре аренды.

2.5. Арендная плата рассчитывается без учета НДС. Арендатор самостоятельно перечисляет НДС в установленном законодательством порядке.

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

2.6.1. Федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам исполнительной власти Запорожской области, государственным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления и муниципальным бюджетным и казенным учреждениям и других муниципальных образований (кроме Округа) устанавливается коэффициент в размере 0,10;

2.6.2. Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозным и общественным организациям (объединениям) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединениям работодателей, товариществам 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 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам образовательных организаций устанавливается коэффициент в размере 0,25;

2.6.3. 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 (восемидесяти) процентов (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50 (пятидесяти) процентов, а их доля в фонде оплаты труда — не менее 25 (двадцати пяти) процентов), индивидуальным предпринимателям — инвалидам, молодежным и детским общественным организациям устанавливается коэффициент в размере 0,50.

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

Размер годовой арендной платы за аренду имущества, находящегося в собственности Округа, органам местного самоуправления и муниципальным бюджетным и казенным учреждениям Округа составляет 2,00 (два) рубля в год без проведения индексации.

2.7. 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.

2.8. Результаты оценки являются действительными в течение 6 месяцев с даты составления отчета до момента заключения договора аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

2.9. 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.).

2.10. 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).

2.11. 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).

2.12. Арендная плата по договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, перерасчету не подлежит.

3. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

3.1. Арендная плата за имущественные комплексы вносится ежемесячно до 15 числа.

3.2. В случае, если арендодателем имущества выступает Администрация Округа, казенные учреждения муниципального Округа арендная плата направляется — 100 (сто) процентов — в бюджет Округа.

3.3. В случае, если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, муниципальные казенные предприятия, бюджетные и автономные учреждения Округа, арендная плата направляется:

3.3.1. За недвижимое имущество — 70 (семьдесят) процентов — в бюджет Округа, 30 (тридцать) процентов — балансодержателю;

3.3.2. За оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) — 100 (сто) процентов балансодержателю.

В случае, если арендодателями имущества выступают объединения совладельцев многоквартирных домов, товарищества собственников жилья, арендная плата направляется: 30 (тридцать) процентов — в бюджет Округа, 70 (семьдесят) процентов — балансодержателю;

3.4. По договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, арендная плата распределяется согласно заключенному договору.

3.5. С момента вступления в силу настоящей Методики контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Округа по договорам аренды осуществляет отдел бухгалтерского учета и отчетности Администрации Приазовского муниципального округа.

3.6. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы, арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1 процент от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

4. ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ОКРУГА

4.1. 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 2.1-2.3, 2-9-2.11 настоящей Методики.

4.2. Размер арендной платы устанавливается договором субаренды.

5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ)

5.1. Внесение изменений в договоры аренды/субаренды в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы.

5.2. Размер арендной платы по договорам аренды/субаренды изменяется ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год.

5.3. Договоры аренды/субаренды подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику, но не чаще одного раза в год.

5.4. В месячный срок после вступления в силу решения Округа об изменении арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды/субаренды, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения решением Округа новых арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества).