

Методика
расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду
муниципального имущества муниципального образования
городской округ Симферополь Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и установления порядка ее расчета и распределения, обеспечения эффективного использования муниципального имущества муниципального образования городской округ Симферополь и поступлений в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь от передачи его в аренду в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Закона Республики Крым от 08.08.2014 № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым», 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».

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

1.3. 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 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 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».

1.4. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются:

- расходы на содержание арендованного имущества;
- плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель;
- арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

Арендаторы, кроме учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых полностью осуществляется за счет бюджета Республики Крым, обязаны заключить с балансодержателем договор на эксплуатационное обслуживание объекта аренды с обязательным условием компенсации балансодержателю потребленных коммунальных услуг.

1.5. 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;

1.6. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент перерасчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемый Советом министров Республики Крым.

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

2. Расчет арендной платы

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия как имущественного комплекса и других имущественных комплексов (далее - имущественные комплексы) муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым рассчитывается по формуле:

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

в случае передачи в аренду имущества для реализации инвестиционного соглашения, заключенного в рамках Инвестиционной декларации Республики Крым, утвержденной Указом Главы Республики Крым от 11.09.2014 № 272-У, размер годовой арендной платы по договору аренды имущественного комплекса муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым рассчитывается по формуле:

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

где:

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

Ст.р. - рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов (запасов)) имущественного комплекса, определенная на основании отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Ст.и. — инвестиционная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов (запасов)) имущественного комплекса, определенная на основании отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 (руб.);

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

2.2. 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 арендной платы, определенная на основании отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

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

Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь (далее – рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.

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

- исполнительным органам государственной власти Республики Крым, государственным казенным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,01;

- государственным бюджетным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,05;

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления Республики Крым, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, зарегистрированным на территории Республики Крым, 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 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам общеобразовательных организаций 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.

2.3. 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.5. 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.);

2.6. 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).

2.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.час} = \text{Апл.сут.} / T,$$

где:

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

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

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

2.8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.).

2.9. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества бюджетным организациям, учреждениям, полностью финансируемым из бюджета Республики Крым, устанавливается в сумме 3,8 руб. в год.

Данный пункт действует до момента перерегистрации бюджетных организаций, учреждений, полностью финансируемых из бюджета Республики Крым, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.10. За аренду газопроводов, построенных за счет бюджета Республики Крым и переданных специализированным предприятиям для их эксплуатации, устанавливается арендная плата в размере 3,8 руб. в год за 1 км газопровода.

Данный пункт действует до момента принятия соответствующего управленческого решения в отношении данного имущества.

2.11. Арендная плата за находящийся в государственной собственности Республики Крым объект культурного наследия, включенный в единый государственный Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, в соответствии с актом технического состояния о соответствии объекта культурного наследия критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии» исполнительного органа государственной власти Республики Крым, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается в размере, определенном по итогам торгов на право заключения договора аренды, на период действия договора аренды до дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Со дня выполнения арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством арендная плата устанавливается в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия в месяц до истечения срока действия договора аренды.

При этом днем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия считается день подписания акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного в установленном федеральным законодательством порядке.

Действие настоящего пункта не распространяется на договора аренды, заключенные в целях реализации инвестиционного соглашения, заключенного в рамках Инвестиционной декларации Республики Крым, утвержденной Указом Главы Республики Крым от 11.09.2014 № 272-У.

3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

3.1. 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.

3.2. В случае если арендодателем имущества выступает Администрация города Симферополя Республики Крым, арендная плата направляется:

- за имущественные комплексы, имущество, составляющее казну муниципального образования городской округ Симферополь, имущество, закрепленное за органами муниципальной власти муниципального образования городской округ Симферополь на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений муниципального образования городской округ Симферополь, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;

- за недвижимое имущество муниципальных предприятий, казенных предприятий, бюджетных и автономных учреждений муниципального образования городской округ Симферополь, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 70% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

3.3. В случае, если арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, арендная плата направляется:

- за имущество казенных учреждений муниципального образования городской округ Симферополь, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;

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

- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных унитарных предприятий, муниципальных казенных предприятий, муниципальных бюджетных и муниципальных автономных учреждений муниципального образования городской округ Симферополь, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 100% муниципальному

унитарному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;

- за особо ценное движимое имущество муниципального образования городской округ Симферополь, закрепленное за муниципальным бюджетным или муниципальным автономным учреждением на праве оперативного управления или приобретенное за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, - 100% - учреждению.

3.4. По договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, арендная плата направляется:

3.4.1. В случае если арендодателям имущества выступали Фонд имущества Автономной Республики Крым, Региональное отделение Фонда государственного имущества Украины в Автономной Республике Крым и городе Севастополе, Представительство Регионального отделения Фонда государственного имущества Украины в Автономной Республике Крым и городе Севастополе:

- за целостные имущественные комплексы предприятий, организаций, учреждений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь (бывшее имущество, принадлежащее Автономной Республике Крым, и государственное имущество Украины, расположенное на территории Республики Крым), - 100% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;

- за недвижимое имущество предприятий, организаций, учреждений, учебных заведений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь (бывшее имущество, принадлежащее Автономной Республике Крым, и государственное имущество Украины, расположенное на территории Республики Крым), - 70% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, 30% - предприятию, организации или учреждению, учебному заведению, на балансе которого находится данное имущество или на балансе которого находилось данное имущество до передачи в аренду;

- за имущество, не вошедшее в уставные капиталы хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации) имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Симферополь (бывшее имущество, принадлежавшее Автономной Республике Крым, и государственное имущество Украины, расположенное на территории Республики Крым), - 100% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

3.4.2. В случаях, если арендодателями имущества выступали предприятия, организации, учреждения, учебные заведения, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь (на балансе которых находилось имущество, принадлежащее Автономной Республике Крым, и государственное имущество Украины, расположенное на территории Республики Крым):

- за целостные имущественные комплексы структурных подразделений предприятий и недвижимое имущество предприятий – 50% - предприятию, 50% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;

- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) – 50% - в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, 50% - предприятию, организации или учреждению, учебному заведению на балансе которого находится данное имущество или на балансе которого находилось данное имущество до передачи в аренду.

3.5. По договорам аренды на имущество, находящееся на балансах органов (организаций), обеспечивающих деятельности Симферопольского городского совета Республики Крым, арендная плата поступает на счета соответствующих органов (организаций) и расходуется на обеспечение деятельности Симферопольского городского совета Республики Крым.

3.6. По договорам аренды на имущество, находящееся на балансе органов (организаций), обеспечивающих деятельность Администрации города Симферополя Республики Крым, арендная плата поступает на счета соответствующих органов (организаций) и расходуется на обеспечение содержания данного имущества.

3.7. Пункты 3.4.1., 3.4.2., 3.5. данного раздела настоящей Методики действуют до момента перерегистрации предприятий, организаций, учреждений, учебных заведений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь (на балансах которых находилось имущество, принадлежавшее Автономной Республике Крым, и государственное имущество Украины, расположенное на территории Республики Крым), в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.8. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым по договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, на весь период действия данных договоров осуществляют арендодатели имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Симферополь.

С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым по договорам аренды, заключенным с согласия Администрации города Симферополя Республики Крым, с муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными казенными предприятиями, муниципальными казенными, муниципальными бюджетными и муниципальным автономными учреждениями муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, осуществляет Администрация города Симферополя Республики Крым после предоставления соответствующим арендодателем (балансодержателем) экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

3.9. Правовыми актами Симферопольского городского совета Республики Крым может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных муниципальных предприятий, учреждений и организаций.

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

4. Плата за субаренду имущества

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 Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной пунктами 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 раздела 2.

4.2. 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.

4.3. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с Администрацией города Симферополя Республики Крым и перечисляется арендатором в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым ежемесячно.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления разницы, указанной в абзаце первом настоящего пункта, арендатор уплачивает арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

В случае если объектом аренды является объект культурного наследия, включенный в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, переданный в аренду по результатам проведения конкурсов, аукционов и арендная плата за который начисляется в соответствии с пунктом 2.11 раздела 2, то субарендатор оплачивает арендатору плату за субаренду, определенную на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования в проведении оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297.

Разница между начисленной платой за субаренду и арендной платой, установленной договором аренды перечислению в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым не подлежит.

4.4. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым по договорам субаренды, заключенным с согласия Администрации города Симферополя Республики Крым, после принятия настоящей Методики осуществляется Администрацией города Симферополя Республики Крым после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

5. Порядок внесения изменений в договоры аренды (субаренды) имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду) согласно Методике.

5.1. Договоры аренды имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

5.2. В месячный срок после вступления в силу решения Симферопольского городского совета Республики Крым, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов), либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

5.3. Внесение изменений в договоры аренды имущества муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части изменения арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с пересмотром арендной платы между арендодателем и арендатором.

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

5.5. Внесение изменений в договор субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды (пункты 5.1 – 5.4 данного раздела).

5.6. При изменении арендной платы, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды арендная плата устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы).

Начальник департамента
развития муниципальной собственности
Администрации города Симферополя
Республики Крым

Е.А. Сафонова