

**АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОПЕРЕКОПСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от __.__.2024

№ _____

г. Красноперекоск

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

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции», постановлением 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», Уставом муниципального образования Красноперекоский район, принятым решением 4 заседания Красноперекоского районного совета 1 созыва от 25.11.2014 № 23, решением 37 заседания Красноперекоского районного совета 2 созыва от 27.05.2021 № 204 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым (приложение), далее – Методика.
2. Отраслевым функциональным структурным подразделениям администрации Красноперекоского района с правами юридического лица, муниципальным учреждениям утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым.
3. Рекомендовать администрациям сельских поселений Красноперекоского района утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования соответствующего сельского поселения.
4. Считать утратившими силу постановления администрации Красноперекоского района:
 - 4.1. от 25.08.2017 № 289 «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым»;
 - 4.2. от 22.01.2018 № 10 «О внесении изменений в постановление администрации Красноперекоского района от 25.08.2017 № 289».

5. Обнародовать настоящее постановление в сетевом издании «Официальный интернет-портал муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – <https://krperosmi.ru/>

6. Постановление вступает в силу с момента его обнародования.

Глава администрации

С.И. Биданец

Постановление внесено на рассмотрение
отделом по вопросам земельных и
имущественных отношений

СОГЛАСОВАНО

Первый заместитель
главы администрации
_____ А. А. Артемова
____.____.2024

Заместитель
главы администрации
_____ А. А. Мехонишина
____.____.2024

Заместитель
главы администрации
_____ А. И. Афанасьев
____.____.2024

Руководитель
аппарата администрации
_____ Т.М. Коваленко
____.____.2024

Начальник финансового
управления
_____ Л.А. Воронова
____ ____ 2024

Начальник
отдела по вопросам контроля
и обращений граждан
_____ О.С. Корниенко
____.____.2024

Заведующий сектором
по правовым вопросам
_____ И.И. Фрич
____ ____ 2024

Начальник отдела
по вопросам земельных
и имущественных отношений
_____ М.И. Цой
____.____.2024

Рассылка: дело № 01.03.02-01, отдел по вопросам земельных и имущественных отношений, отдел по вопросам культуры и межнациональных отношений, финансовое управление, отдел по общим вопросам, МБУК «ЦНТ», МКУ «УОДОМС», МКУ «Центр учета и отчетности Красноперекоского района Республики Крым», Красноперекоская межрайонная прокуратура, РНПА

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации
Красноперекопского района
от ____ . ____ .2024 № _____

МЕТОДИКА

**расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
Красноперекопский район Республики Крым
(далее - Методика)**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества муниципального образования Красноперекопский район Республики Крым (далее – муниципальное образование) и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

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 Российской Федерации от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной Антимонопольной службы Российской Федерации от 21.03.2023 № 147/23 «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, а также плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

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

1.5.1. определяется размер годовой арендной платы;

1.5.2. на основании размера годовой арендной платы определяется размер арендной платы за месяц, 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 пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса 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 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 Красноперекопский район 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, размер годовой арендной платы по договору аренды имущественного комплекса муниципального образования Красноперекопский район 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 оценщика в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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 оценщика в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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 оценщика в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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 собственности муниципального образования Красноперекоский район (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы 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:

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, исполнительным органам государственной власти Республики Крым, государственным казенным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,10;
- государственным бюджетным учреждениям Республики Крым устанавливается коэффициент в размере 0,05;
- органам местного самоуправления Республики Крым, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, устанавливается коэффициент в размере 0,001;
- 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 Российской Федерации от 12.01.1996 № 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.

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

2.4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации 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:

$$\text{Апл.сут.} = \text{Апл.мес.} / 30 * \text{Н},$$

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:

$$\text{Апл.час} = \text{Апл.сут.} / 24 * \text{Т},$$

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).

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

3. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 3.1. Арендная плата вносится до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Посуточная и почасовая арендная плата за использование муниципального имущества вносится не позднее 3-х рабочих дней с даты завершения срока аренды. Сроки внесения арендной платы и штрафные санкции устанавливаются договором аренды.
- 3.2. В случае, если арендодателем муниципального имущества выступает муниципальное образование в лице администрации Красноперекоского района арендная плата направляется:
- за имущественные комплексы, движимое и недвижимое имущество, составляющие казну муниципального образования Красноперекоский район,
 - 100% в бюджет муниципального образования Красноперекоский район;
- 3.3. В случае, если арендодателями имущества выступают муниципальные учреждения муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым арендная плата направляется:
- за движимое и недвижимое имущество казенных учреждений муниципального образования Красноперекоский район, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% в бюджет муниципального образования Красноперекоский район;
 - за движимое и недвижимое имущество бюджетных учреждений муниципального образования Красноперекоский район, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 30% в бюджет муниципального образования Красноперекоский район, -70% учреждению, на балансе которого находится данное имущество;
 - за движимое и недвижимое имущество автономных учреждений, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

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 настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной разделом 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.

**5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ
(СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ
ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ)
СОГЛАСНО МЕТОДИКЕ**

- 5.1. Договоры аренды имущества муниципального образования Красноперекоский район подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.
- 5.2. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы.

Руководитель аппарата администрации

Т.М. Коваленко

Приложение к Методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Красноперекоский район Республики Крым (пункт 2.1)

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, ликероводочная 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
----	----------------	----