



НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

9-я внеочередная сессия 2-го созыва

РЕШЕНИЕ № 7

26 декабря 2019 года

п. Нижнегорский

О внесении изменений в решение №3 25-й сессии Нижнегорского районного совета от 29.10.2015года «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым»

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым, Уставом муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым, в связи с возникшей необходимостью, районный совет

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в решение №3 25-й сессии Нижнегорского районного совета от 29.10.2015года «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым», изложив Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым в новой редакции (Приложение №1).
2. Решение №2 70-й внеочередной сессии 1-го созыва Нижнегорского районного совета от 13.12.2018г. о внесении изменений в решение №3 25-й сессии Нижнегорского районного совета от 29.10.2015года «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым» признать утратившим силу.
3. Контроль за выполнением данного решения возложить на постоянную комиссию районного совета по вопросам законности, Регламента,

межнациональных отношений и информационной политики.

4. Настоящее решение вступает в силу после обнародования в сетевом издании - официальном сайте районной газеты «Нижнегорье» (<http://нижнегорье.рф>), а также подлежит размещению на информационном стенде районного совета и на Портале муниципальных образований Республики Крым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - nijno.rk.gov.ru.

Председатель
районного совета

А.Конохов

МЕТОДИКА
расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду
имущества, находящегося в собственности муниципального образования
Нижнегорский район 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 Нижнегорский район Республики Крым (далее - собственность Нижнегорского 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).

Арендаторы, кроме учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых полностью осуществляется за счёт средств бюджета Нижнегорского района Республики Крым, обязаны заключить с балансодержателем договор на эксплуатационное обслуживание объекта аренды с обязательным условием компенсации балансодержателю потреблённых коммунальных услуг, при условии отсутствия соответствующих норм в заключённых договорах аренды.

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 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 пересчёта, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Управлением Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г.Севастополю за предыдущий финансовый год.

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

Раздел 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 Нижнегорский 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, заключенного в рамках Инвестиционной декларации Республики Крым, утвержденной Указом Главы Республики Крым от 11 сентября 2014 года №272-У, размер годовой арендной платы по договору аренды имущественного комплекса 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 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.);

Ст.и. – инвестиционная 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», федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 255, зарегистрированного в Министерстве юстиции Российской Федерации 23 августа 2007 года №10045 (руб.);

Сар.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 Нижнегорский район 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:

-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 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", пищеблокам, буфетам образовательных 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% (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.

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 являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 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 согласно Положению о краткосрочной аренде муниципального имущества и Методики определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым.

7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается согласно Положению о краткосрочной аренде муниципального имущества и Методики определения размера арендной платы за недвижимое муниципальное имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования Нижнегорский район Республики Крым.

8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (руб.) Апл. сут. - размер суточной арендной платы (руб.).

9. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества бюджетными организациями, учреждениями, полностью финансируемыми 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.

10. За аренду газопроводов, построенных за счет средств 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.

Раздел III

Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

1. Отчисления в бюджет производятся ежеквартально, до 15 числа следующего за отчетным периодом.

Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

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

3. Когда арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные и бюджетные учреждения Нижнегорского района, арендная плата направляется:

- за имущество казенных учреждений Нижнегорского района, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - в бюджет Нижнегорского района;

- за недвижимое имущество муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений Нижнегорского района, закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 70% - в бюджет Нижнегорского района, 30% - предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

- за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) муниципальных унитарных предприятий, бюджетных и автономных учреждений Нижнегорского района, закрепленного за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения - 100% муниципальному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество;

- за особо ценное движимое имущество Нижнегорского района, закрепленное за бюджетным или автономным 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 Нижнегорского района осуществляют арендодатели имущества, находящегося в собственности Нижнегорского района.

С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Нижнегорского района, по договорам аренды, заключенным с согласия администрации Нижнегорского района, муниципальными унитарными предприятиями, казенными, бюджетными и автономными учреждениями Нижнегорского района, осуществляет отдел архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации Нижнегорского района после предоставления соответствующим арендодателем (балансодержателем) экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

6. Нормативными правовыми актами Нижнегорского районного совета Республики Крым может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

7. 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.

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 с отделом архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации Нижнегорского района и перечисляется арендатором в бюджет Нижнегорского района 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.

3. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет Нижнегорского района, по договорам субаренды, заключенным с согласия администрации Нижнегорского района, после принятия настоящей Методики, осуществляет отдел архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации Нижнегорского 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 Нижнегорский район Республики Крым, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду)

1. Договоры аренды имущества Нижнегорского 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 Нижнегорского районного совета Республики Крым, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов), или коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды имущества Нижнегорского района, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.
3. Внесение изменений в договоры аренды имущества Нижнегорского района в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.
4. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц следующий за месяцем утверждения Нижнегорским районным советом Республики Крым новых арендных ставок (для имущественных комплексов) и коэффициентов 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. 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).

Приложение к Методике расчета и
распределения арендной платы при
передаче в аренду имущества,
находящегося в муниципальной
собственности Нижнегорского района
Республики Крым

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
за пользование имуществом комплексными

№ 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