

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

# НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

### Р Е Ш Е Н И Е

**16-й сессии 1-го созыва**

«16» июня 2015 г. № 127

Об утверждении Методики расчета и распределения

арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества

муниципального образования Нижнегорское сельское поселение

Нижнегорского района Республики Крым

 Руководствуясь Федеральным законом российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Нижнегорский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым согласно приложению.
2. Решение вступает в силу со дня обнародования на доске объявлений Нижнегорского сельского совета.

Председатель Нижнегорского сельского совета А.А. Конохов

Приложение

к решению 16 -й сессии

Нижнегорского сельского совета

от «16» июня 2015 г. №127

**Методика**

**расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду**

**муниципального имущества муниципального образования**

**Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского 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 муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики Крым и установление порядка ее расчета и распределения, обеспечения эффективного использования муниципального имущества пгт. Нижнегорский и поступлений в бюджет Нижнегорского сельского поселения от передачи его в аренду, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Закона Республики Крым от 08.08.2014года № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 02 сентября 2014 г. № 312 «О Методике расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым».

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 (минимальный) 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 2 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, 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).

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

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

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

6. Арендодателям, являющимся сторонами по договорам аренды, безвозмездного пользования муниципальным имуществом Нижнегорского сельского поселения заключенным до вступления в силу указанной Методики, обеспечить проведение оценки объектов аренды в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и привести данные договоры в соответствие с требованиями Методики.

7. Арендодателям, являющимся сторонами по договорам безвозмездного пользования муниципальным имуществом Нижнегорского сельского поселения заключенным до вступления в силу указанной Методики, привести их в соответствие с Методикой.

**РАЗДЕЛ II**

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

8. В случае аренды недвижимого имущества размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл.год = Ср.с.а. х 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 муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения (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, государственных 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.**

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

9. 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 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

10. 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".

11. Размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл. мес. баз.=Апл.год/12х 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 с даты оценки объекта аренды до базового месяца аренды (последний месяц, за который органом статистики в Республике Крым установлен индекс потребительских цен), включительно.

 12. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл. сут.= Апл. мес./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).

 13. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл. час= 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).

 14. 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.)

15. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества бюджетными организациями, учреждениями, полностью финансируемыми из бюджета Нижнегорского сельского поселения, устанавливается в сумме 3,8 руб. в год.

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

16. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества учреждением, зарегистрированным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, со 100-процентным финансированием из муниципального бюджета Нижнегорского сельского поселения, устанавливается в сумме 1,0 руб в год.

**РАЗДЕЛ III**

**СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

17. 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.

18. В случае если арендодателем имущества выступает Администрация, арендная плата направляется:

- за имущественные комплексы, имущество, составляющее казну Нижнегорского сельского поселения, имущество, закрепленное за органами муниципальной власти Нижнегорского сельского поселения на праве оперативного управления, а также за недвижимое имущество казенных учреждений Нижнегорского сельского поселения, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - в бюджет Нижнегорского сельского поселения;

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

19. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения Нижнегорского сельского поселения, арендная плата направляется:

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

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

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

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

20. С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы в бюджет Нижнегорского сельского поселения, по договорам аренды, заключенными:

- Администрацией, осуществляет Администрации Нижнегорского сельского поселения Республики Крым;

- Муниципальными предприятиями, казенными предприятиями, казенными, бюджетными и автономными учреждениями Нижнегорского сельского поселения - указанными предприятиями, учреждениями. Арендодатели ежемесячно направляют в Администрацию Нижнегорского сельского поселения, соответствующую информацию о поступлении и перечислении в бюджет Нижнегорского сельского поселения арендной платы.

21. Нормативными правовыми актами администрации Нижнегорского сельского поселения может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

**РАЗДЕЛ IV**

**ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА**

22. 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 2,3,5,6,7 раздела II.

23. 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.

24. 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 и перечисляется в бюджет Нижнегорского сельского поселения.

25. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет Нижнегорского сельского поселения, осуществляется арендодателем.

**РАЗДЕЛ V**

**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ**

**(СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**НИЖНЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ПРИ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**(ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ) СОГЛАСНО МЕТОДИКЕ**

26. Договоры аренды имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы при внесении соответствующих изменений в настоящую Методику.

27. В месячный срок после утверждения Методики, регулирующей изменения арендных ставок по договорам аренды имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

28. Внесение изменений в договоры аренды имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между арендодателем и арендатором.

29. Единым базовым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц утверждения администрацией Нижнегорского сельского поселения новых арендных ставок.

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

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

Глава администрации

Нижнегорского сельского поселения А.А. Конохов