



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ЕВПАТОРИЙСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
Р Е Ш Е Н И Е

II созыв

Сессия №56

г. Евпатория

26.08.2022

№2-56/6

**Об утверждении методики расчета
и порядка использования арендной
платы при передаче в аренду имущества,
находящегося в собственности муниципального
образования городской округ Евпатория
Республики Крым**

В соответствии со статьями 610, 621, 650-655 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 3. ст. 41, ст. 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации, ст. 251 Налогового кодекса Российской Федерации, статьями 35, 47 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 27 Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденным решением Евпаторийского городского совета от 05.09.2019 № 1-95/3, пунктом 47 статьи 40 Устава муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, во исполнение п.п. 76, 77 Поручения Главы Республики Крым от 08.02.2022 № 1/01-32/489, -

городской совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета и порядка использования арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым. Прилагается.

2. Решение Евпаторийского городского совета от 29.07.2016 № 1-41/1 «Об утверждении методики расчета и порядка использования арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым в новой редакции» считать утратившими силу.

3. Настоящее решение вступает в силу с 01.09.2022 и подлежит обнародованию на официальном портале Правительства Республики Крым – <http://rk.gov.ru> в разделе: муниципальные образования, подраздел – Евпатория, а также на официальном сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым - <http://mu-evp.ru> в разделе Документы, подраздел – Документы городского совета в информационно - телекоммуникационной сети общего пользования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации города Евпатории Республики Крым.

**Председатель
Евпаторийского городского совета**

Э.М. Леонова

МЕТОДИКА
расчета и порядка использования арендной платы при передаче в
аренду имущества, находящегося в собственности городского округа
Евпатория Республики Крым

1. Общие положения

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно - экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности муниципального образования, городской округ Евпатория (далее – муниципальная собственность) 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).

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.

6. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий индексу размер индекса инфляции за прошедший год.

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

2. Расчет арендной платы

1. 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 годового размера арендной платы (руб.);

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

Величина рыночной стоимости годового размера арендной платы (Ср.с.а.) определяется на основании отчета независимого эксперта оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается для определения арендной платы следующих отдельных категорий арендаторов и направлений использования имущества в размерах:

- 0,25 - для некоммерческих организаций, созданных в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политических партий, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органам общественной самодеятельности, профессиональных союзов, их объединений (ассоциациям), первичных профсоюзных организаций), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированных некоммерческих организаций 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», субъектов, оказывающих услуги горячего питания в пищеблоках и буфетах в учреждениях образования.

- 0,5 - 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.

В случае использования арендатором недвижимого имущества на цели, не соответствующие направлениям, предусматривающим пониженные коэффициенты сферы деятельности арендатора, указанные выше, арендатором уплачивается арендная плата, рассчитанная без применения льгот, за весь установленный период использования объекта с нарушениями установленных целей с момента выявления и до приведения договора в соответствие или расторжения его.

При выявлении указанных нарушений в отношении части арендуемого имущества, начисления аренды без применения льгот производятся пропорционально площади части помещений в общей площади объекта.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,0.

2. 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».

3. Результаты оценки являются действующими для заключения договора аренды в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. 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.);

5. 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);

6. 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).

7. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. За аренду газопроводов, построенных за счет средств бюджета городского округа Евпатория, водопроводной и канализационной сети, технологического оборудования, предназначенных для эксплуатации водопроводной (канализационной) сети, являющихся частью комплекса технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоснабжения городского округа Евпатория, передаваемых специализированным предприятиям для их эксплуатации, устанавливается арендная плата в размере 1 руб. в год за 1 погонный км газопровода, водопроводной, канализационной сети, одну единицу технологического оборудования. Данный пункт действует до момента принятия соответствующего управленческого решения в отношении данного имущества.

9. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества муниципальными бюджетными учреждениями (организациями), созданными (учрежденными) муниципальным образованием городского округа Евпатория Республики Крым, устанавливается в сумме 1 руб. в год.

3.Срок внесения арендной платы и порядок её использования

1. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды, до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

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

2. В случае если арендодателем имущества выступает Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории (далее Департамент имущественных и земельных отношений), арендная плата направляется - 100% в бюджет городского округа Евпатория Республики Крым;

3. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения городского округа Евпатория, арендная плата направляется:

- за имущество казенных учреждений городского округа Евпатория, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - в бюджет городского округа Евпатория;

- за имущество муниципальных унитарных предприятий, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения, после уменьшения сумм, поступивших от аренды на размер платежей за пользование частью земельных участков, на часть налога, уплачиваемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и часть налога на

имущество - 70% - в бюджет городского округа Евпатория, 30% - предприятию, на балансе которого находится данное имущество. При этом, в расчет сумм уменьшающих полученную арендную плату, берется:

- в отношении земельных участков - только сумма пользования земельными участками, на которых расположены объекты муниципального имущества, переданные в аренду, а в случае, если на земельном участке расположены не только объекты, передаваемые в аренду, расчет производится пропорционально доле площади объектов, передаваемых в аренду;

- в отношении применения УСН - только в части объекта налогообложения - доходов от аренды имущества, а не всей доходной базы;

- в отношении налога на имущество - только сумма налога в части имущества, переданного в аренду.

- за имущество бюджетных, автономных учреждений, закрепленное за ними на праве оперативного управления - 100% - учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

Для решения оперативных задач в интересах муниципального образования, городской совет может устанавливать временный порядок использования средств в виде арендной платы, подлежащей направлению в бюджет.

4. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет городского округа Евпатория, осуществляют администраторы доходов бюджета городского округа Евпатория Республики Крым, в сферу управления которых входит предприятие.

Арендодатели ежемесячно в срок до 20 числа месяца следующего за отчетным, направляют указанным выше администраторам доходов бюджета городского округа Евпатория Республики Крым отчет о начисленной, поступившей и уплаченной в бюджет городского округа Евпатория арендной платы, а также расчет суммы платежей за пользование земельными участками и налоговых отчислений, на которые уменьшена сумма арендной платы, подлежащая перечислению в бюджет. Также копия указанных отчетов предоставляется в департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым.

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым обобщает сведения и ежегодно в срок до 1 марта года, следующего за отчетным, и представляет в городской совет обобщенную информацию.

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

4. 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 2.

2. Плата за субаренду имущества уплачивается арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

3. В размере, не превышающем арендную плату в части, приходящейся на имущество, которое передается в субаренду, плата за субаренду остается у арендатора. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которая остается у арендатора, согласовывается им с департаментом имущественных и земельных отношений и арендодателем и ежемесячно перечисляется арендатором в бюджет городского округа Евпатория в сроки, предусмотренные для оплаты аренды.

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.

4. Контроль за перечислением указанной разницы в муниципальный бюджет городского округа Евпатория, по указанным выше договорам субаренды, осуществляет арендодатель.

5. Порядок внесения изменений в договоры аренды (субаренды)

1. Договоры аренды имущества муниципальной собственности, городского округа Евпатория 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 городского совета городского округа Евпатория, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды имущества муниципальной собственности, городского округа Евпатория, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

3. Внесение изменений в договоры аренды имущества муниципальной собственности городского округа Евпатория 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 в установленном

порядке новых арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента 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 (в том числе в случае их возобновления) арендная плата определяется путем сравнения рыночной стоимости арендной платы, принимаемой в соответствии с отчетом об оценке, с арендной платой по действующему договору аренды и устанавливается в размере, соответствующем наибольшему значению.