Приложение № 2

 Утверждено:

 Распоряжением главы

 администрации города Амвросиевка

 от 12.12.2017 г. № 374

# ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА

расчета и порядок использования арендной платы за пользование

имуществом муниципальной собственности

1. Временная методика расчета и порядок использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной собственности города Амвросиевка (далее – Методика) разработана для применения на территории города Амвросиевка на период до принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики и действует до утверждения соответствующей методики сформированным в установленном порядке органом местного самоуправления.

Целью настоящей Методики является обеспечение функционирования механизма взимания и использования платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальной собственности города Амвросиевка, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков) и недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений), другого отдельного индивидуально определенного имущества (машин, оборудования, сетей водо-, газо-, электроснабжения, сооружений и оборудования на них, других учетных единиц основных средств, а также имущества, что не вошло в уставные фонды хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

2. Методика определяет механизм начисления арендной платы за пользование имуществом, относящимся к муниципальной собственности города Амвросиевки.

3. Арендная плата является платежом, который вносит Арендатор Арендодателю независимо от результатов своей хозяйственной деятельности.

4. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между Арендодателем и Арендатором.

5. Арендная плата в соответствии с Методикой рассчитывается в такой последовательности:

- определяется размер годовой арендной платы;

- на основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за базовый месяц расчета арендной платы – последний месяц, за который определен индекс инфляции, который фиксируется в договоре аренды. С учетом размера аренной платы за базовый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за первый и последующие месяцы аренды.

6. В случае, когда срок аренды менее или более одних суток (или одного месяца), то на основании размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости, на основании размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

7. Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы определяется по формуле:

 Опл = Во х Сор.ц,

 где Опл – размер годовой арендной платы

 Во – стоимость объекта оценки, определенная ранее экспертным путем, или его балансовая стоимость.

 Сор.ц – арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов муниципальной собственности города Амвросиевка, определенных согласно приложению 1.

В случае определения Арендатора на конкурсной основе условиями конкурса может быть предусмотрен больший размер арендной платы.

8. Размер годовой арендной платы, в случае аренды другого индивидуально определенного муниципального имущества (кроме недвижимого), устанавливается по соглашению сторон, но не менее 10 процентов (кроме предприятий теплоснабжения) от стоимости арендованного имущества по результатам ранее выполненной независимой оценки, а в случае, когда арендатором является субъект малого предпринимательства – не менее 7 процентов от стоимости арендованного имущества по результатам такой оценки.

 9. В арендную плату не включаются затраты на содержание муниципального имущества и придомовой территории. Арендатор самостоятельно и своевременно проводит оплату коммунальных услуг соответствующим предприятиям – поставщикам таких услуг или возмещает Арендодателю затраты на оплату коммунальных услуг по отдельным счетам на основании Договора о возмещении затрат балансодержателя на содержание арендованного имущества и предоставления коммунальных услуг Арендатору.

10. Если встроенное нежилое помещение в жилом доме является самостоятельным объектом недвижимости и передано в аренду двум и более Арендаторам, площадь аренды для каждого Арендатора определяется как сумма основной площади (площади занимаемых мест, рассчитанной пропорционально размеру, занимаемой Арендаторами общей площади) вспомогательной площади (площади коридоров, служебных помещений и т.д.).

 11. Если встроенное нежилое помещение является частью нежилого здания (административного и т.д.), площадь аренды определяется как сумма основной площади (площади занимаемых комнат). Помещения общего пользования здания (коридоры, службы и т.д.) в этом случае не являются объектом аренды. Их площадь для каждого Арендатора определяется пропорционально площади занимаемых комнат.

 Расходы на содержание помещений общего пользования и придомовой территории, сданного в аренду недвижимого имущества одновременно нескольким предприятиям, организациям, распределяются между ними пропорционально размеру занимаемой предприятиями, организациями общей площади.

 12. В виду того, что на территории Донецкой Народной Республики независимые эксперты – оценщики осуществляют свою деятельность, экспертная оценка имущества муниципальной собственности применяется согласно действующему законодательству.

 Оценка объекта аренды проводится с целью определения стоимости таких объектов в соответствии с положениями (национальными стандартами) оценки имущества и этой Методикой с учетом положений (стандартов) бухгалтерского учета отражения ее в договоре аренды и использования при расчете арендной платы.

 Оценка проводится перед заключением договора аренды и перед продлением (возобновлением) договора аренды в случае, когда на момент заключения или продления действия такого договора последняя оценка объекта аренды была проведена более чем три года назад.

 Предусмотренные настоящей Методикой услуги по проведению независимой оценки объекта аренды (активов, входящих в состав объекта аренды) и аудиторской проверки объекта аренды оплачивает Арендатор.

 Результаты независимой оценки являются действующими в течение шести месяцев от даты оценки, если другой срок не предусмотрен в отчете по независимой оценке.

 В случае аренды недвижимого имущества (кроме аренды недвижимого имущества организациями, указанными в пунктах 15 и  16 Методики) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

Опл = Вп х Сор,

где Опл – размер годовой арендной платы, российских рублей;

Вп – экспертная оценка арендованного имущества, российских рублей;

Сор – арендная ставка, определенная в соответствии с приложением 2

к настоящей Методике.

13. Предприятиям, учреждениям и организациям которые содержатся за счет средств местных и/или Республиканского бюджетов, объекты муниципальной собственности передаются по договору ссуды.

14. Размер годовой арендной платы за аренду муниципального недвижимого имущества определяется исходя из расчета 2 российских рубля в месяц за всю арендуемую площадь помещения для арендаторов:

- общественных организаций, не осуществляющих коммерческую деятельность;

- благотворительных организаций и благотворительных фондов;

- государственное предприятие «Почта Донбасса»;

- редакций государственных (республиканских) и муниципальных периодических изданий, которые не содержатся за счет местного и Республиканского бюджетов, а также периодических изданий, созданных объединениями граждан.

 15. Индекс потребительских цен/индекс инфляции при расчёте размера арендной платы применяется в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики. Размер арендной платы за базовый месяц расчёта (за первый месяц аренды или после пересмотра размера арендной платы) определяется по формуле:

 Опл мес = Опл : 12хИд.а.хИм,

 где Опл. – годовая арендная плата, определенная настоящей Методикой, российских рублей.

Ид.а – индекс инфляции за период с даты проведения независимой или стандартизированной оценки до базового месяца расчета арендной платы;

Им – индекс инфляции за базовый месяц расчета арендной платы.

 Размер арендной платы определяется путем корректировки размера арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции за период с первого числа, следующего за базовым месяцем до последнего числа первого месяца аренды.

16. Суточная и почасовая арендная плата рассчитывается на основе месячной арендной платы, скорректированной на коэффициент интенсивности:

 Опл сут = Опл мес : чдм х 2,

 где Опл сут – размер арендной платы за сутки, российских рублей;

 Опл мес – размер арендной платы за месяц аренды, российских рублей.;

 Чдм – число дней в месяце.

##  Опл час = Опл сут : 24 х Ч х 3,

##  где Опл час – арендная плата часовая, российских рублей;

 Опл сут – размер арендной платы за сутки, российских рублей;

 Ч – количество часов аренды.

 17. В случае если арендодателем имущества является КП «Управление коммунального хозяйства города Амвросиевка», организация, арендная плата направляется:

- за отдельное индивидуально – определённое имущество предприятия, организации (кроме недвижимого) - 100% на счёт КП «Управление коммунального хозяйства города Амвросиевка»;

- за аренду встроенных нежилых помещений и целостных имущественных комплексов – 100% арендной платы КП «Управление коммунального хозяйства города Амвросиевка», организации, если иное не предусмотрено законодательством.

 18. Суммы излишне перечисленной арендной платы зачисляются в счет следующих платежей.

 19. Начисление платы за субаренду осуществляется Арендаторами с согласия Арендодателя. Размер платы за субаренду недвижимого и другого отдельного индивидуально определенного имущества рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой.

 Арендная плата за недвижимое имущество, передаваемое в субаренду, определяется с учетом доли стоимости такого имущества в общей стоимости арендованного имущества в ценах, примененных при определении размера арендной платы, и согласовывается с Арендодателем.

 В случае субаренды помещения в здании, входящего в состав целостного имущественного комплекса, арендная плата за такое помещение определяется с учетом доли стоимости такого помещения в общей стоимости соответствующего здания и доли стоимости указанного здания в общей стоимости арендованных основных средств целостного имущественного комплекса.

 Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендной платы за имущество, передаваемое в аренду, уплачивается по счёту, согласно пункту 17 Методики.

 Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает Арендатор, согласовывается с Арендодателем и перечисляется, согласно пункту 17 Методики.

 Контроль над перечислением указанной разницы в местный бюджет осуществляется Арендодателем.

20. Арендодатель ежемесячно выставляет соответствующие счета не позднее 25 числа текущего месяца, контролирует их оплату в местный бюджет  Амвросиевского района или на счёт КП «Управление коммунального хозяйства города Амвросиевка».

Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно на счета, указанные в договоре аренды, до конца текущего месяца.

И.о. главы администрации города Амвросиевка Н.П.Докука