**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ЖЕМЧУЖИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НИЖНЕГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 69\_16.11.2015.doc

Об утверждении Методики расчета и порядка

использования арендной платы при передаче

в аренду имущества, находящегося в

собственности муниципального

образования Жемчужинское сельское поселение

Нижнегорского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»,Уставом муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым,

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Методику расчета и порядка использования арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, согласно приложению.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию (обнародованию).
3. Конторль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Председатель Жемчужинского

сельского совета - глава администрации

Жемчужинского сельского поселения О. Ю. Большунова

Приложение

к постановлению администрации

муниципального образования

Жемчужинское сельское поселение

Нижнегорского района Республики Крым

от 16 ноября 2015г. № 69

**МЕТОДИКА**

расчета и порядка использования арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Жемчужинское сельское поселение 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, находящегося в собственности муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (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 от26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от10 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 и индексов потребительских цен, устанавливаемых органом статистики в Республике Крым, определяется размер арендной платы за базовый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды. Базовым месяцем аренды считается последний месяц, за который органом статистики в Республике Крым установлен индекс потребительских цен;

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

**РАЗДЕЛ II**

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия и других имущественных комплексов (далее - имущественные комплексы) муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, рассчитывается по формуле:

Апл.год= Ст р. х 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.);

С.ар.в.д. - арендная ставка за пользование имущественным комплексом, определяемая в соответствии с Методикой расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества.

2. 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 собственности муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района 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:

- 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;

- 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 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 менее25%), 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 для заключения договора аренды в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Апл. мес. баз.=Апл.год/12х Ип.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.

6. 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).

7. 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).

8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9. Размер арендной платы ежемесячно корректируется с учетом индекса инфляции за текущий месяц и рассчитывается по формуле:

А пл. тек. мес.= Апл. пред. мес.х И п.ц. тек. мес.

где:

Апл. тек.мес. - размер арендной платы за текущий месяц;

Апл. пред.мес. - размер арендной платы за предыдущий месяц;

И п.ц. тек.мес. - индекс потребительских цен за текущий месяц.

10. Размер арендной платы за аренду недвижимого имущества учреждением, зарегистрированным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, со 100 - процентным финансированием из бюджета Республики Крым и бюджета муниципального образования Жемчужинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, устанавливается в сумме 1,0 руб. в год, может быть установлен и в иных случаях при наличии соответствующего нормативно-правового акта сельского совета.

**РАЗДЕЛ III**

**СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ 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 арендодателями имущества выступает Администрация Жемчужинского сельского поселения, арендная плата направляется в бюджет Жемчужинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

3. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Жемчужинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым осуществляют арендодатели имущества, находящегося в муниципальной собственности Жемчужинского сельского поселения.

**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 в части приходящейся на 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 Администрацией Жемчужинского сельского поселения и перечисляется арендатором в бюджет Жемчужинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

4. 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.

5. Контроль за перечислением указанной разницы в муниципальный бюджет Жемчужинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым по договорам субаренды, заключенным с согласия Администрации Жемчужинского сельского поселения, после принятия настоящей Методики, осуществляет Администрация Жемчужинского сельского поселения, после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

**РАЗДЕЛ V**

**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЖЕМЧУЖИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ПРИ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ) СОГЛАСНО МЕТОДИКЕ**

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

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

4. Единым базовым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц утверждения Администрацией Жемчужинского сельского поселения, новых арендных ставок.

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

6. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды( пункты1 - 5 данного раздела).

7. 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.