



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХЕРСОНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЧАПЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ
от 30.06.2025 г. № 32/133

**Об утверждении методики расчета и распределения
арендной платы при передаче в аренду имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
Чаплынский муниципальный округ Херсонской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 г. №33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Херсонской области от 11.07.2024 г. №53-ЗХО «О местном самоуправлении в Херсонской области», Постановлениями Правительства Херсонской области «Об утверждении временного порядка расчета регулируемой арендной платы в отношении предоставленных в пользование без проведения торгов объектов недвижимого имущества, движимого имущества, отнесенных к государственной собственности Херсонской области, а также неразграниченной публичной собственности, расположенной на территории Херсонской области, до момента ее разграничения, а также установления порядка, условий и сроков внесения арендной платы» от 28.03.2024 г. №30-пп, «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» от 29 декабря 2022 г. №2501, Уставом муниципального образования Чаплынский

муниципальный округ Херсонской области от 26.10.2023 г. № 4/22, Совет депутатов Чаплынского муниципального округа Херсонской области,

РЕШИЛ:

1. Утвердить методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Председатель

Совета депутатов Чаплынского
муниципального округа



В.В. Домбровский

Глава

Чаплынского муниципального
округа



Л.А. Пуляева

УТВЕРЖДЕНО
решением тридцать второго
заседания Совета депутатов
Чаплынского муниципального
округа Херсонской области
от 30.06.2025 г. № 32/133

МЕТОДИКА
расчета и распределения арендной платы
при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности
муниципального образования Чаплынский муниципальный
округ Херсонской области

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области (имущество, находящееся в собственности муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области, составляющего казну, а также закрепленное за органами местного самоуправления на праве оперативного управления (далее-муниципальная собственность), и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

2. Арендная плата оплачивается арендаторами в рублях Российской Федерации.

3. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

4. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной Методике, применяется как начальный размер арендной платы, а ее размер может быть увеличен по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

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 21.03.2023 г. №147/23 «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», законодательства Херсонской области.

5. 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).

6. Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующем порядке:

6.1. Размер арендной платы в отношении движимого имущества определяется:

- на основании отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, подготовленный независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Размер арендной платы, определенный отчетом об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, не может быть менее произведения рыночной стоимости объекта оценки и размера ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на 01 января года, в котором заявитель обратился с заявлением о заключении договора аренды в отношении объекта имущества, рассчитываемой по формуле:

$$Alimin = PC \times KC$$

где:

PC - рыночная стоимость объекта оценки;

KC - ключевая ставка, установленная Центральным банком Российской Федерации на 01 января года, в котором заявитель обратился с заявлением о заключении договора аренды;

Alimin - минимальный предельно допустимый размер арендной платы за пользование объектом имущества.

6.2. Размер арендной платы в отношении недвижимого имущества определяется:

- на основании отчета об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, подготовленный независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Размер арендной платы, определенный отчетом об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом, не может

быть менее произведения рыночной стоимости объекта оценки и размера ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на 1 января года, в котором заявитель обратился с заявлением о заключении договора аренды в отношении объекта имущества, рассчитываемой по формуле:

$$A_{\text{imin}} = PC \times KC$$

где:

PC - рыночная стоимость объекта оценки;

KC — ключевая ставка Центральным банком Российской Федерации на 1 января года, в котором заявитель обратился с заявлением о заключении договора аренды;

АПгтп - минимальный предельно допустимый размер арендной платы за пользование объектом имущества.

6.3. До момента определения рыночной стоимости объекта движимого и недвижимого имущества, подлежащего передаче в аренду, размер арендной платы рассчитывается в размере Базовых ставок арендной платы, согласно приложению № 2 к постановлению Правительства Херсонской области от 28.03.2024 г. №30-пп «Об утверждении временного порядка расчета регулируемой арендной платы в отношении предоставленных в пользование без проведения торгов объектов недвижимого имущества, движимого имущества, отнесенных к государственной собственности Херсонской области, а также неразграниченной публичной собственности, расположенной на территории Херсонской области, до момента ее разграничения.

7. При заключении договора аренды руководствоваться нормами ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заключение договоров аренды, в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

7.1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

7.2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

7.3) государственным и муниципальным учреждениям;

7.4) 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 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

7.5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

7.6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7.7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

7.8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. №90-ФЗ «О теплоснабжении», лицу, которому присвоен статус системообразующей территориальной сетевой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 марта 2003 г. №35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

7.9) в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона;

7.10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта, либо лицу, с которым государственным или муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или

аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения этого договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта либо договора;

7.11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

7.12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

7.13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

7.14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

7.15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и

условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

7.16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части;

7.17) публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» в случае, если такое имущество передается в целях обеспечения выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, включенных в программу деятельности указанной публично-правовой компании на текущий год и плановый период.

8. Отчеты об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы и (или) об оценке рыночной стоимости в отношении имущества, подлежащего передаче в аренду без проведения торгов, подготовленные независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», могут быть подготовлены по заказу лица, обладающего правом на заключение договора аренды такого имущества без проведения торгов, или Уполномоченного органа и подлежат принятию в целях определения размера арендной платы Уполномоченным органом, в случае отсутствия нарушений при составлении такого отчета (по согласованию с Коллегиальным органом).

Затраты лица, обладающего правом на заключение договора аренды такого имущества без проведения торгов, на подготовку соответствующих отчетов об оценке рыночной стоимости имущества или рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом не подлежат компенсации за счет средств бюджета муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области, являются добровольными по волеизъявлению лица, понесшего такие затраты.

9. Порядок определения размера арендной платы в соответствии с положениями Приложения №2(1) к постановлению Правительства РФ от 29.12.2022 г. №2501 (в ред. от 17.05.2023 г.) (далее - Постановление №2501) исходя из выручки предприятия.

10. Арендная плата подлежит ежегодной индексации путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в Херсонской области на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год.

Арендная плата подлежит перерасчету в одностороннем порядке арендодателем при изменении коэффициентов сферы деятельности арендатора, применяемых для расчета арендной платы, но не чаще чем один раз в год.

11. Расчет размера месячной арендной платы является приложением к договору аренды.

Арендная плата вносится не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным.

12. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

13. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области и балансодержателю, зачисляются в счет следующих платежей за аренду имущества, либо по письменному заявлению плательщика зачисляются в счет пени (при наличии) или возвращаются плательщику.

14. В случае, если арендодателем имущества выступает Администрация муниципального округа муниципальное образование Чаплынский муниципальный округ Херсонской области, арендная плата направляется:

за имущество, находящееся в собственности муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области, составляющего казну, а также закрепленное за органами местного самоуправления на праве оперативного управления - 100 % (процентов) в бюджет муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области.

15. В случае, если арендодателем выступает муниципальное учреждение, арендная плата направляется за недвижимое имущество, оборудование, транспортные средства и иное имущество, находящиеся у них

на праве оперативного управления-100% в бюджет муниципального образования Чаплынский муниципальный округ Херсонской области.

16. Расходы на содержание недвижимого имущества, сданного в аренду оплачиваются, на основании отдельно заключенных договоров по возмещению расходов за коммунальные услуги в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации по специальным счетам, а в неделимой части - пропорционально размеру площади, занимаемой арендатором от общей площади имущества.
