СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
КАЛАНЧАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

27 февраля 2026 года **№ 191**

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Каланчакского муниципального округа Херсонской области

В соответствии с Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Херсонской области от 27.11.2025 № 40-ЗХО «Об отдельных вопросах организации местного самоуправления в Херсонской области», Уставом муниципального образования «Каланчакский муниципальный округ Херсонской области», во исполнение поручения Председателя Правительства Херсонской области от 02.09.2025г. № 04-ппр «О повышении уровня неналоговых доходов местных бюджетов муниципальных образований Херсонской области», Совет депутатов Каланчакского муниципального округа Херсонской области

РЕШИЛ:

1.Утвердить прилагаемую Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области.

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

Председатель Совета депутатов Каланчакского муниципального округа Херсонской области

_____С.И. Коваленко

Врип главы Каланчакского муниципального округа Херсонской области

_____Г.Я. Перелович

Приложение
к решению Совета депутатов
Каланчакского муниципального
округа Херсонской области
от 27 февраля 2026 года № 191

МЕТОДИКА

расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Каланчакского муниципального округа Херсонской области

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Арендная плата оплачивается арендаторами в рублях Российской Федерации.

1.3. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором. Расчет размера месячной арендной платы является приложением к договору аренды.

1.4. Расчет арендной платы за использование имущества, находящегося в казне муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области, и контроль за поступлением арендной платы осуществляет отдел земельных и имущественных отношений администрации Каланчакского муниципального округа Херсонской области.

1.5. Расчет арендной платы за использование имущества, переданного муниципальным учреждениям в оперативное управление, осуществляют такие учреждения (балансодержатели) самостоятельно.

1.6. 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.

1.7. 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).

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

1.8.1. определяется размер годовой арендной платы;

1.8.2. на основании размера годовой арендной платы определяется размер арендной платы за месяц, который фиксируется в договоре аренды.

1.9. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодная индексация 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.

1.10. 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.

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. 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 в отношении недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

АПгод = Ср.с.а. х Кс.д.а. , где:

АПгод - размер годовой арендной платы за пользование объектом имущества;

Ср.с.а. - величина годовой арендной платы за пользование

имуществом, определенная независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

Величина годовой арендной платы (Ср.с.а.) — рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области, определяется на основе отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы арендаторами следующих отдельных категорий:

- федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, исполнительным органам государственной власти Херсонской области, государственным казенным учреждениям Херсонской области устанавливается коэффициент в размере 0,10;

- государственным бюджетным учреждениям Херсонской области устанавливается коэффициент в размере 0,05;

- органам местного самоуправления Херсонской области, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, устанавливается коэффициент в размере 0,001;

- 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), объединениям работодателей, товариществам 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 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам образовательных организаций 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 общественным

объединениям, объектам связи и центрам обработки данных устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (КСД) устанавливается в размере 1,00.

2.2. Размер **месячной арендной платы** за первый месяц аренды или первый месяц пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл. мес. = АП год / 12, где:

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.); АП год - размер годовой арендной платы (руб.).

2.3. Размер **суточной арендной платы** рассчитывается по формуле:

Апл.сут. = Апл.мес. /30*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).

2.4. Размер **почасовой арендной платы** рассчитывается по формуле:

Апл.час = Апл.сут. /24*Т,

где:

Апл.час - размер почасовой арендной платы (руб.);

Апл.сут. - размер еуточной арендной платы (руб.);

Т - количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

2.5. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (руб.).

2.6. Размер **годовой арендной платы** в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного движимого имущества (кроме недвижимого) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Размер арендной платы в случае аренды **движимого имущества** рассчитывается по формуле:

АПгод = Ср.с.а. где:

Ср.с.а. - величина годовой арендной платы за пользование имуществом, определенная независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Размер месячной, суточной и почасовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного движимого имущества (кроме недвижимого) рассчитываются в порядке, предусмотренном п.2.2.-2.5

Методики.

2.7. 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. N 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, а также установления порядка, условий и сроков внесения арендной платы».

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

- заключение договоров аренды, в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве 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:

- 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;

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

- государственным и муниципальным учреждениям;

- 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»;

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- 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 2010г. №90-ФЗ «О теплоснабжении», лицу, которому присвоен статус системообразующей территориальной сетевой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 марта 2003г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;

-в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- 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 2011г. №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;

- 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);

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 части1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

- 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.

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 29.07.1998г. №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 арендодателя и подлежат принятию в целях определения размера арендной платы, в случае

отсутствия нарушений при составлении такого отчета.

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 подлежит компенсации за счет средств бюджета Каланчакского муниципального округа, являются добровольными по волеизъявлению лица, понесшего такие затраты.

Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Арендная плата вносится до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Посуточная и почасовая арендная плата за использование муниципального имущества вносится не позднее 3-х рабочих дней с даты завершения срока аренды. Сроки внесения арендной платы и штрафные санкции устанавливаются договором аренды.

3.2. 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.

3.3. В случае если арендодателем муниципального имущества выступает муниципальное образование в лице Администрации муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области, арендная плата направляется:

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

3.4. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные учреждения муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области плата направляется:

- за движимое и недвижимое имущество казенных учреждений муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% в бюджет муниципального образования;

- за движимое и недвижимое имущество бюджетных учреждений муниципального образования муниципального образования Каланчакский муниципальный округ Херсонской области, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 70% в бюджет муниципального образования Каланчакский муниципальный округ Херсонской области, -30% учреждению, на балансе которого находится данное имущество.

3.5. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет муниципального образования Каланчакского муниципального округа 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.

3.6. 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.

4. ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

4.1. 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 разделом 2.

4.2 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.

5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (ПЛАТЫ ЗА СУБАРЕНДУ) СОГЛАСНО МЕТОДИКЕ

5.1. Договоры аренды имущества муниципального образования Каланчакского муниципального округа Херсонской области подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

5.2. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы.