



СОВЕТ МИНИСТРОВ ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «__» _____ 2015 г. № _____

г. Луганск

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом

В целях эффективного использования муниципального (коммунального) имущества Луганской Народной Республики и в соответствии со статьей 77 Временного Основного Закона (Конституции) Луганской Народной Республики, статьями 2, 28, 41 Закона Луганской Народной Республики от 25.06.2014 года № 14-І «О системе исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики», Указом Главы Луганской Народной Республики «Об утверждении положений об администрациях городов и районов Луганской Народной Республики» от 24.06.2015 года № 280/01/06/15, Совет Министров Луганской Народной Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования.

Председатель Совета Министров
Луганской Народной Республики

Г.Н. Цыпкалов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики
от «__» _____ 2015 г. № _____

МЕТОДИКА

расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом

1. Методика разработана с целью создания единого организационно – экономического механизма взимания платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных (коммунальных) учреждений, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков)¹ и отдельного индивидуально определенного имущества муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных (коммунальных) учреждений, органов местного самоуправления, а также имущества, не вошедшего в уставные капиталы хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

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

В случае если арендодателем недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения) является муниципальное (коммунальное) предприятие, муниципальное (коммунальное) учреждение, размер арендной платы согласовывается с соответствующей городской, районной Администрацией, либо исполнительным органом местного самоуправления.

Если имущество арендуется арендаторами, финансирование которых осуществляется за счет средств государственного (местного) бюджета, арендная плата вносится за счет средств, предусмотренных сметами на их содержание.

В случае определения арендатора на конкурсных основах арендная плата, рассчитанная по данной Методике, применяется как стартовая, а ее размер может быть увеличен по результатам конкурса.

3. В арендную плату не включаются расходы на содержание арендованного имущества и плата за услуги, которые согласно заключенным договорам обязуются предоставлять арендатору балансодержатели арендованного имущества.

4. Расчет арендной платы согласно данной Методике рассчитывается в следующей 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;

арендная плата за базовый месяц фиксируется в договоре аренды;

¹ Далее - целостный имущественный комплекс государственного унитарного предприятия.

с учетом размера арендной платы за базовый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за первый и следующие месяцы аренды;

В случае, если срок аренды менее или более одних суток или одного месяца, то на основе размера месячной арендной платы рассчитывается суточная арендная плата, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

В случае, если действие договора аренды начинается не с первого календарного дня месяца и/или действие договора заканчивается не в последний календарный день месяца, необходимо определить суточную арендную плату. Она рассчитывается путем деления соответствующей месячной арендной платы, рассчитанной по данной Методике, на количество суток работы объекта аренды (доступа на объект аренды) в течение этого месяца в соответствии с установленным режимом использования арендованного имущества.

Почасовая арендная плата определяется при заключении договоров аренды в случае, если срок аренды не кратный суткам и рассчитывается путем деления соответствующей суточной арендной платы на количество часов работы объекта аренды (доступа на объект аренды) на протяжении суток в соответствии с установленным режимом использования арендованного имущества.

Расчет арендной платы за базовый месяц утверждается арендодателем.

5. Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы государственных унитарных предприятий определяется по формуле:

$$\text{Опл.} = (\text{Сос.} + \text{Сна.}) \times \text{Сар.ц.}$$

где: Опл. - размер годовой арендной платы (российских рублей);

Сос. - стоимость основных средств по независимой оценке на дату оценки объекта аренды (российских рублей);

Сна. - стоимость нематериальных активов по независимой оценке на дату оценки объекта аренды (российских рублей);

Сар.ц. - арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов муниципальных (коммунальных) предприятий (%), определенная согласно Приложению 1 к данной Методике.

6. Размер годовой арендной платы в случае аренды иного, кроме недвижимого, отдельного индивидуально определенного имущества, устанавливается по соглашению сторон, но не менее 10 процентов стоимости арендованного имущества по результатам независимой оценки, а в случае, если арендатором является субъект малого предпринимательства, - не менее 7 процентов стоимости арендованного имущества по результатам такой оценки.

7. В случае аренды недвижимого имущества размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Опл.} = \text{Сп.} \times \text{Сар.}$$

где: Сп. - стоимость арендованного имущества, определенная путем проведения независимой оценки (российских рублей);

Сар. - арендная ставка (%) определенная согласно Приложению 2 к данной Методике.

Независимая оценка стоимости объекта аренды должна учитывать его местонахождение и оснащенность инженерными сетями.

Результаты независимой оценки действуют в течение 6 месяцев от даты оценки, если иной срок не предусмотрен в отчете о независимой оценке или законодательством Луганской Народной Республики.

8. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества органами государственной власти и их территориальными органами, государственными учреждениями, коммунальными (муниципальными) учреждениями, печатные издания органов местного самоуправления или городских (районных) Администраций, органами местного самоуправления, учреждениями при Совете Министров Луганской Народной Республики – составляет 1 российский рубль.

Индексация годовой арендной платы проводится один раз в год на основании годовых индексов инфляции в сроки, определенные договором аренды.

9. Расходы на содержание недвижимого имущества, сданного в аренду одновременно нескольким арендаторам, и придомовой территории, распределяются между ними 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.

10. Перед расчетом арендной платы за первый месяц аренды или после пересмотра размера арендной платы определяется размер арендной платы за базовый месяц расчета по формуле:

$$\text{Опл.мес.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ид.о.} \times \text{Иб.}$$

где: Опл. - размер годовой арендной платы, определенный согласно данной Методики (российских рублей);

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

Иб - индекс инфляции за базовый месяц расчета арендной платы.

Размер арендной платы за первый месяц аренды 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.

11. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

12. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре аренды.

13. Платежные документы на перечисление в бюджет или арендодателю арендных платежей подаются плательщиками финансовым учреждениям заблаговременно, до наступления срока платежа.

14. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет или арендодателю, зачисляются в счет следующих платежей или возвращаются плательщику по его письменному заявлению.

15. В случае если арендодателем имущества является соответствующая городская, районная Администрация либо исполнительный орган местного самоуправления, арендная плата направляется:

Плата за аренду муниципального (коммунального), независимо от имущества направляется:

за целостные имущественные комплексы муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных (коммунальных) учреждений – 100 % (процентов) в государственный (местный) бюджет;

за недвижимое имущество и за отдельное индивидуально определенное имущество муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных (коммунальных) учреждений - 60 % (процентов) арендной платы в государственный (местный) бюджет, 40 % (процентов) муниципальному (коммунальному) предприятию, муниципальному (коммунальному) учреждению на балансах которых находится это имущество;

в случае аренды имущества органов, финансирование которых осуществляется за счет средств государственного (местного) бюджета, арендная плата направляется - 50 % (процентов) арендной платы в государственный бюджет, 50 % (процентов) указанным органам, на балансе которых находится арендованное имущество;

за имущество, которое не вошло в уставный фонд хозяйственного общества, созданного в процессе приватизации (корпоратизации) – 100 % (процентов) в государственный (местный) бюджет. В случае если хозяйственное общество, созданное в процессе приватизации (корпоратизации), содержит объекты жилого фонда, которые не вошли в его уставный фонд, - 70 % (процентов) арендной платы в государственный (местный) бюджет, 30 % (процентов) хозяйственному обществу.

В случае если арендодателем имущества является муниципальное (коммунальное) предприятие, муниципальное (коммунальное) учреждение, арендная плата направляется:

за отдельное индивидуально определенное имущество муниципального (коммунального) предприятия, муниципального (коммунального) учреждения (кроме недвижимого) – 100 % муниципальному (коммунальному) предприятию, муниципальному (коммунальному) учреждению;

за недвижимое имущество муниципального (коммунального) предприятия, муниципального (коммунального) учреждения – 40 % (процентов) арендной платы муниципальному (коммунальному) предприятию, муниципальному (коммунальному) учреждению, 60 % (процентов) - в государственный (местный) бюджет.

В случае если арендодателем имущества является орган, финансирование которого осуществляется за счет средств государственного (местного) бюджета, арендная плата направляется - 50 % (процентов) арендной платы в государственный (местный) бюджет, 50 % (процентов) указанным органам, на балансе которых находится арендованное имущество;

16. Размер платы за субаренду недвижимого и другого отдельно определенного имущества рассчитывается в порядке, установленном данной Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества.

Арендная плата за недвижимое имущество, которое передается в субаренду, определяется с учетом части 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, входящем в состав целостного имущественного комплекса, арендная плата за такое помещение определяется с учетом части стоимости такого помещения в общей стоимости соответствующего здания и части стоимости указанного здания в общей стоимости арендованных основных средств целостного имущественного комплекса.

Плата за субаренду имущества в части, которая не превышает арендной платы за имущество, передаваемое в субаренду, уплачивается арендатору, который передает в субаренду арендованное им имущество.

Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с арендодателем и перечисляется арендатором в государственный (местный) бюджет.

Разница между начисленной платой за каждый следующий месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, определяется путем корректировки разницы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

Контроль за перечислением указанной разницы в государственный (местный) бюджет осуществляется арендодателем.

17. Расчет арендной платы за базовый месяц аренды за использование муниципального (коммунального) имущества осуществляется без применения расчетного индекса потребительских цен (индекса инфляции), установленного Государственной службой статистики Украины.

18. При установлении Государственным комитетом статистики Луганской Народной Республики индекса потребительских цен (индекса инфляции) расчет арендной платы за базовый месяц аренды за использование муниципального (коммунального) имущества осуществляется с учетом указанного индекса, в соответствии с требованиями настоящей Методики.

19. Стоимостные показатели объектов муниципального (коммунального) имущества, применяемые для расчета арендной платы и указанные в Отчетах о независимой оценке в украинской гривне, подлежат перерасчету на российский рубль с использованием коэффициента перерасчета с украинской гривны на российский рубль в размере 2,0.

Министр Совета Министров
Луганской Народной Республики

А.А. Гизай

Приложение 1 к Методике расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом

**Арендные ставки
за использование целостных имущественных комплексов
муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных
(коммунальных) учреждений**

Наименование	Арендная ставка, % (процент)
Целостные имущественные комплексы муниципальных (коммунальных) предприятий, муниципальных (коммунальных) учреждений:	
табачной промышленности, ликеро-водочной и винодельческой промышленности, совхозов - заводов (производящих винодельческую продукцию)	25
по производству электрического и электронного оборудования, древесины и изделий из древесины, мебели, по организации концертно-зрелищной деятельности и выставочной деятельности, ресторанов, железнодорожного и автомобильного транспорта, торговли, выпуска лотерейных билетов и проведения лотерей, цветной металлургии, нефтегазодобывающей промышленности	20
электроэнергетики, газовой, химической и нефтехимической промышленности, черной металлургии, связи, швейной и текстильной промышленности, ресторанного хозяйства (кроме ресторанов), по производству транспортных средств, оборудования и их ремонта, производства машин и оборудования, предназначенного для механической, термической обработки материалов или осуществления других операций, по производству резиновых и пластмассовых изделий, лесного хозяйства, рыбного хозяйства, целлюлозно-бумажной промышленности, переработки отходов, добычи неэнергетических материалов, по предоставлению дополнительных транспортных услуг и вспомогательных операций, топливной промышленности, бытового обслуживания	16
сельского хозяйства, пищевой промышленности (кроме ликеро-водочной и винодельческой промышленности), совхозов-заводов, кроме производящих винодельческую продукцию), металлообработки, образования, науки и здравоохранения, легкой (кроме швейной и текстильной) промышленности, по производству строительных материалов	12
Другие целостные имущественные комплексы	10

Приложение 2 к Методике расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным (коммунальным) имуществом

**Арендные ставки
за использование недвижимого муниципального (коммунального) имущества**

Использование арендатором недвижимого имущества по целевому назначению	Арендная ставка, процент
1. Размещение казино, других игровых заведений, игровых автоматов	100
2. Размещение пунктов продажи лотерейных билетов, пунктов обмена валюты	45
3. Размещение:	40
финансовых учреждений, ломбардов, бирж, брокерских, дилерских, маклерских, риелторских контор (агентств недвижимости), банкоматов, платежных терминалов	
ресторанов с ночным режимом работы	
торговых объектов по продаже ювелирных изделий, изделий из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариата, оружия	
операторов телекоммуникаций, предоставляющих услуги по подвижной (мобильной) связи, операторов и провайдеров телекоммуникаций, которые предоставляют услуги по доступу в Интернет	
4. Размещение:	30
производителей рекламы	
салонов красоты, саун, турецких бань, соляриев, кабинетов массажа, тренажерных залов	
торговых объектов по продаже автомобилей	
внешней рекламы на зданиях и сооружениях	
5. Организация концертов и другой зрелищно-развлекательной деятельности	25
6. Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих туроператорскую и турагентскую деятельность, отелей	22
7. Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по ремонту объектов недвижимости	21
8. Размещение:	20
клиринговых учреждений	
мастерских, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт автомобилей	
мастерских по ремонту ювелирных изделий	
ресторанов	
частных заведений здравоохранения	
субъектов хозяйствования, которые действуют на основе	

частной собственности и осуществляют хозяйственную деятельность по медицинской практике	
размещение торговых объектов по продаже очков, линз, стекол для очков	
субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность в сфере права, бухгалтерского учета и налогообложения	
редакций средств массовой информации (кроме государственных и муниципальных (коммунальных):	
- рекламного и эротического характера	
- учрежденных международными организациями или при участии юридических или физических лиц других государств, лиц без гражданства	
- у которых свыше 50 процентов общего объема выпуска составляют материалы иностранных средств массовой информации	
- учрежденных при участии субъектов хозяйствования, одним из видов деятельности которых является производство и поставка бумаги, полиграфического оборудования, технических средств вещания	
9. Размещение:	18
магазинов-складов	
турбаз, мотелей, кемпингов, летних домиков	
торговых объектов по продаже:	
- непродовольственных товаров, алкогольных и табачных изделий	
- промышленных товаров, бывших в употреблении	
- автотоваров	
- видео- и аудиопродукции	
офисных помещений	
антенн	
10. Размещение физкультурно-спортивных учреждений, деятельность которых направлена на организацию и проведение занятий различными видами спорта	17
11. Размещение:	15
субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги, связанные с переводом денег	
бирж, имеющих статус неприбыльных организаций	
кафе, баров, закусочных, буфетов, кафетериев, осуществляющих продажу товаров подакцизной группы	
ветеринарных больниц (клиник), лабораторий ветеринарной медицины (кроме государственных и муниципальных (коммунальных)	
субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по организации брачных знакомств и свадеб	
складов	
субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по выращиванию цветов, грибов	
торговых центров	
развлекательных центров для семейного отдыха	
12. Размещение:	13

учреждения ресторанного хозяйства по поставке блюд, приготовленных централизованно для употребления в других местах	
субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по содержанию домашних животных	
13. Размещение:	12
субъектов хозяйствования, действующих на основе частной собственности и предоставляющих услуги по перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений (курьерская служба)	
стоянок для автомобилей	
14. Размещение:	10
компьютерных клубов и интернет-кафе	
ветеринарных аптек	
рыбных хозяйств	
частных учебных заведений	
школ, курсов по обучению водителей автомобилей	
торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на иностранных языках	
субъектов хозяйствования, осуществляющих проектные, проектно-изыскательские, проектно-конструкторские работы	
издательств печатных средств массовой информации и издательской продукции, которые печатаются на иностранных языках	
редакций средств массовой информации	
15. Проведение выставок непродовольственных товаров без осуществления торговли	10
16. Размещение торговых автоматов, реализующих продовольственные и непродовольственные товары	9
17. Размещение:	8
кафе, баров, закусочных, кафетериев, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы	
аптек, реализующих готовые лекарства	
торговых объектов по продаже продовольственных товаров, кроме товаров подакцизной группы	
18. Размещение:	7
торговых объектов по продаже ортопедических изделий;	
ксерокопировальной техники для предоставления населению услуг по ксерокопированию документов	
19. Проведение выставок изобразительной и книжной продукции	7
20. Размещение:	6
столовых, буфетов, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы	
фирменных магазинов отечественных промышленных предприятий-товаропроизводителей, кроме производящих товары подакцизной группы	
объектов почтовой связи на площади, используемой для предоставления услуг почтовой связи	
субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по	

перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений	
торговых объектов по продаже полиграфической продукции и канцтоваров, лицензированной видео- и аудиопродукции, предназначенных для учебных заведений	
21. Размещение:	5
государственных и коммунальных заведений здравоохранения, частично финансируемых за счет государственного и местного бюджетов	
оздоровительных заведений для детей и молодежи	
санаторно-курортных заведений для детей	
государственных учебных заведений, частично финансируемых из государственного бюджета, и учебных заведений, финансируемых из местного бюджета	
торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на русском и/или украинском языках	
субъектов хозяйствования, осуществляющих бытовое обслуживание населения	
22. Размещение:	4
столовых, буфетов, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы в учебных заведениях и военных частях	
общественных уборных	
камер хранения	
издательств печатных средств массовой информации и издательской продукции, издаваемых на русском и украинском языках	
23. Размещение:	3
аптек на площади, используемой для изготовления лекарств по рецептам	
субъектов хозяйствования, предоставляющих ритуальные услуги	
мастерских художников, скульпторов, народных мастеров площадью менее 50 кв. метров	
научно-исследовательских учреждений, кроме бюджетных	
24. Размещение:	2
аптек, обслуживающих льготные категории населения	
организаций, предоставляющих услуги по уходу за лицами с физическими или умственными недостатками	
библиотек, архивов, музеев	
детских молочных кухонь	
торговых объектов по продаже продовольственных товаров для льготных категорий граждан	
25. За использование:	
водохранилищ и водохозяйственных каналов комплексного назначения, межхозяйственные мелиоративные системы, гидротехнические защитные сооружения	2
26. Размещение:	1
заведений социальной защиты для бездомных граждан, беспризорных детей и учреждений, предназначенных для временного или постоянного пребывания граждан преклонного возраста и инвалидов	

государственных и коммунальных внешкольных учебных заведений (кроме оздоровительных заведений для детей и молодежи) и дошкольных учебных заведений	
заведений социального обслуживания для семей, детей и молодежи, центры социально-психологической реабилитации детей, социальные общежития для детей-сирот и детей, лишенных родительской опеки, социальных центров матери и ребенка, центров социально-психологической помощи, центров реабилитации детей и молодежи с функциональными ограничениями, центров для ВИЧ-инфицированных детей и молодежи, кроме государственных и муниципальных (коммунальных).	
27. Размещение транспортных предприятий:	
По перевозке пассажиров	15
По перевозке грузов	18
28. Размещение творческих союзов, общественных, религиозных и благотворительных организаций на площади, которая не используется для проведения предпринимательской деятельности и составляет:	
До 50 кв. метров	3
свыше 50 кв. метров	7
29. Размещение общественных организаций инвалидов на площади, которая не используется для проведения предпринимательской деятельности и составляет:	
До 100 кв. метров	1
свыше 100 кв. метров	7
30. Размещение субъектов хозяйствования, изготавливающих подвижной состав городского электротранспорта	5
31. Размещение научного парка, его основателей, партнеров научного парка, реализующих проекты научного парка	10
32. Другое использование недвижимого имущества	15

Примечание. Арендные ставки для арендаторов - отечественных юридических и физических лиц, являющихся субъектами малого предпринимательства, осуществляющих производственную деятельность непосредственно на арендованных производственных площадях (кроме офисов), применяются с коэффициентом 0,7.».