

Анна ЛЯШЕНКО, редактор направления

РАССЧИТЫВАЕМ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ЗА ГОСИМУЩЕСТВО ПО НОВОЙ МЕТОДИКЕ

Постановлением КМУ от 28.04.21 г. № 630 утверждена новая Методика расчета арендной платы за государственное имущество (далее – Методика № 630). Как и обещали, мы расскажем обо всех нюансах ее применения и механизме расчета арендной платы в зависимости от периода, на который имущество предоставляется в аренду.

Основные требования действующего законодательства

Правовые, экономические и организационные отношения, связанные с передачей в аренду имущества, которое находится в государственной и коммунальной собственности, имущества, принадлежащего АР Крым, с передачей права на эксплуатацию такого имущества, а также имущественные отношения между арендодателями и арендаторами относительно хозяйственного использования имущества государственной и коммунальной собственности, имущества, принадлежащего АР Крым, регулируются Законом от 03.10.19 г. № 157-IX «Об аренде государственного и коммунального имущества» (далее – Закон № 157).

Размер платы за аренду объектов, определенных ч. 1 ст. 3 Закона № 157, рассчитывается согласно Методике № 630.

Следует помнить, что в случае, если арендодателем государственного недвижимого имущества является (п. 2 Методики № 630):

- балансодержатель, размер арендной платы согласовывается с органом, определенным п. «а» ч. 2 ст. 4 Закона № 157, в порядке, утвержденном Фондом государственного имущества;
- балансодержатель, средства от аренды имущества которого в полном объеме направляются на выполнение уставных задач такого балансодержателя в соответствии с Порядком передачи в аренду государственного и коммунального имущества, утвержденным постановлением КМУ от 03.06.20 г. № 483, размер арендной платы согласовывается с уполномоченным органом управления имуществом этого балансодержателя, если уставом/положением балансодержателя предусмотрено такое обязательное согласование с ним.

Также нужно принять во внимание, что размер арендной платы за недвижимое имущество и другое отдельное индивидуально определенное имущество, которое передается дипломатическим



Інші статті Анни Ляшенко можна переглянути тут



представительствам, консульским учреждениям иностранных государств, представительством международных организаций в Украине для выполнения своих функций и балансодержателем которого является госпредприятие по обеспечению функционирования указанных представительств и учреждений Государственного управления делами (кроме случая, предусмотренного п. 19 Методики № 630), рассчитывается согласно Методике № 630 по результатам независимой оценки. Размер этой арендной платы по договоренности сторон может быть изменен в установленном законодательством порядке, но в любом случае не может быть меньше, чем арендная плата, исчисленная по Методике № 630, и согласовывается только с органом управления имуществом такого предприятия.

Порядок расчета арендной платы за государственное имущество

Годовая арендная плата

Размер годовой платы за аренду недвижимого имущества (кроме аренды недвижимого имущества арендаторами, указанными в п. 13 Методики № 630) и другого отдельного индивидуально определенного имущества ($A_{пл}$) исчисляется по формуле, приведенной в п. 6 Методики № 630:

$$A_{пл} = \frac{C_n \times C_{ар}}{100},$$

где C_n – стоимость арендованного имущества, определенная путем проведения независимого оценивания (без учета НДС), грн;

$C_{ар}$ – арендная ставка, определенная согласно приложению 1 (в случае заключения договора с арендатором в соответствии со ст. 15 Закона № 157) или приложению 2 к Методике № 630 (для договоров аренды, которые продлеваются впервые) либо п. 14 Методики № 630 – для другого отдельного индивидуально определенного имущества.

Внимание! Размер годовой платы за аренду (п. 14 Методики № 630):

- другого отдельного индивидуально определенного имущества (кроме транспортных средств) устанавливается на уровне **12 %** стоимости объекта аренды;
- транспортных средств – на уровне **10 %** стоимости объекта аренды;
- музыкальных инструментов Государственной коллекции музыкальных уникальных (смычковых) инструментов – с согласия сторон, но не менее **1,2 %** стоимости объекта аренды для учащихся и студентов заведений высшего образования и не менее **1,8 %** стоимости арендованного имущества по результатам такого оценивания – для профессиональных творческих работников.

Если арендатором является субъект малого предпринимательства, размер годовой арендной платы за другое отдельное индивидуально определенное имущество, в том числе транспортные средства, составляет **7 %** стоимости объекта аренды.

Если арендная плата рассчитана на основании Методики № 630 (кроме п. 13 этой Методики) или абзаца четвертого ч. 7 ст. 18 Закона № 157 (арендная плата за базовый месяц) и между датой определения арендной платы за базовый месяц и датой подписания акта приемки-передачи истекло больше одного полного календарного месяца, то размер платы за первый месяц аренды устанавливается путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции в месяцах, истекших с даты определения арендной платы за базовый месяц (п. 17 Методики № 630).

Если арендная плата определена по результатам проведения аукциона, плата за январь – декабрь года аренды, следующего за годом, на который приходится первый месяц аренды, устанавливается путем корректировки платы за первый месяц аренды на годовой индекс инфляции года, на который приходится первый месяц аренды.

Арендная плата за январь – декабрь третьего и каждого следующего календарного года аренды рассчитывается путем корректировки месячной арендной оплаты, которая платилась в предыдущем году, на среднегодовой индекс инфляции такого года (п. 18 Методики № 630).

Арендная плата за месяц

Размер платы за базовый месяц аренды недвижимого и другого отдельного индивидуально определенного имущества ($A_{пл. мес}$) определяется по формуле, приведенной в п. 7 Методики № 630:

$$A_{пл. мес} = A_{пл} : 12.$$

Обратите внимание: если между датой определения арендной платы за базовый месяц и датой подписания акта приемки-передачи имущества истекло более одного полного календарного месяца, размер платы за первый месяц аренды устанавливается путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции в месяцах, истекших с даты определения арендной платы за базовый месяц (абзац третий п. 7 Методики № 630).

Арендная плата за сутки

Размер суточной арендной платы ($A_{пл. сут}$) исчисляется на основе месячной арендной оплаты из расчета количества дней в месяце фактического пользования по формуле, приведенной в п. 8 Методики № 630:

$$A_{пл. сут} = \frac{A_{пл}}{12 \times X},$$

где X – количество дней в месяце фактического пользования.

Почасовая арендная плата

Размер почасовой платы ($A_{пл. ч}$) за объект аренды рассчитывается на основе суточной арендной платы из расчета 24 часа в сутки по формуле, приведенной в п. 9 Методики № 630:

$$A_{пл. ч} = \frac{A_{пл}}{12 \times X \times 24}$$

Обратите внимание: если почасовая арендная плата приходится на выходной или праздничный



Більше статей за темою
див. за допомогою QR-коду:



день, в такие дни арендная плата начисляется за полные сутки.

Арендная плата за единый имущественный комплекс

Размер **годовой арендной платы** за единые имущественные комплексы, их отделенные структурные подразделения ($A_{пл.ц}$) определяется по формуле, приведенной в п. 10 Методики № 630:

$$A_{пл.ц} = \frac{(C_{ос} + C_{нм}) \times C_{ар.ц}}{100},$$

где $C_{ос}$ – стоимость основных средств по независимой оценке на дату оценивания объекта аренды (без учета НДС), грн;

$C_{нм}$ – стоимость нематериальных активов по независимой оценке на дату оценивания объекта аренды (без учета НДС), грн;

$C_{ар.ц}$ – арендная ставка за использование объекта аренды, определенная согласно приложению 2 к Методике № 630.

Размер **платы за базовый месяц** аренды ($A_{пл.мес}$) за единые имущественные комплексы, их обособленные структурные подразделения определяется по формуле, приведенной в п. 11 Методики № 630:

$$A_{пл.мес} = A_{пл.ц} : 12.$$

Форма расчета арендной платы за базовый месяц приведена в приложении 3 к Методике № 630.

Обратите внимание: если между датой определения арендной платы за базовый месяц и датой подписания акта приемки-передачи имущества истекло более одного полного календарного месяца, размер арендной платы за первый месяц аренды устанавливается путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции в месяцах, истекших с даты определения арендной платы за базовый месяц (абзац четвертый п. 11 Методики № 630).

Следует знать! В плату за аренду другого отдельного индивидуально определенного имущества не включаются расходы на содержание арендованного имущества и плата за услуги, которые в соответствии с заключенным договором обязуются предоставлять арендатору балансодержатель.

Также расходы балансодержателя на содержание арендованного имущества (в т. ч. мест общего пользования и придомовой территории) и предоставление коммунальных услуг арендатору возмещаются в соответствии с договором, заключенным между балансодержателем и арендатором, примерная форма которого утверждается Фондом государственного имущества.

У кого осталось право арендовать недвижимое имущество за 1 грн в год?

Годовая арендная плата за недвижимое имущество в размере 1 грн устанавливается следующим арендаторам (п. 13 Методики № 630):

- органам государственной власти, другим бюджетным организациям, заведениям, учреждениям, которые полностью финансируются из госбюджета;
- органам местного самоуправления для размещения центров предоставления административных услуг;
- казенным предприятиям, которые были созданы в результате реорганизации государственного заведения здравоохранения;
- НБУ относительно имущества, которое было закреплено на праве хозяйственного ведения за НБУ и передано в сферу управления других госорганов или в коммунальную собственность, с целевым функциональным назначением для хранения запасов наличности НБУ и проведения технологических процессов относительно обеспечения наличного обращения;
- Пенсионному фонду Украины и его органам;
- национальным художественным коллективам, которым предоставляется финансовая поддержка из госбюджета;
- редакциям государственных и коммунальных периодических изданий, которые полностью или частично финансируются из государственного или местных бюджетов, или основаны объединениями граждан, государственными научно-исследовательскими учреждениями, трудовыми и журналистскими коллективами, а также реформированным печатным СМИ и редакциям в соответствии с Законом от 24.12.15 г. № 917-VIII «О реформировании государственных и коммунальных печатных средств массовой информации».

Внимание! Годовая арендная плата в размере 1 грн не подлежит корректировке на индекс инфляции.

Арендная плата в размере 1 грн для арендаторов, указанных в абзаце восьмом п. 13 Методики № 630, не применяется в случае аренды недвижимого имущества для размещения СМИ:

- рекламного и эротического характера;
- основанных в Украине международными организациями или при участии юридических либо физических лиц других государств, лиц без гражданства;
- в которых более 50 % общего объема выпуска составляют материалы зарубежных СМИ;
- основанных при участии юридических или физических лиц, к сфере деятельности которых относится производство и поставка бумаги, полиграфического оборудования, технических средств вещания.

Размер арендных ставок, установленных Методикой № 630, для удобства приведем в таблице.

№ п/п	Арендаторы	Арендная ставка, %
1	2	3
1	Для организации и проведения научно-практических, культурных, творческих, общественных, общественных и политических мероприятий на срок, не превышающий 30 календарных дней (далее – к. д.) в течение одного года относительно каждого арендатора, если балансодержатель является государственным или коммунальным предприятием, учреждением, организацией, которая осуществляет деятельность по организации конгрессов и торговых выставок	10
2	Частные заведения образования (субъекты предпринимательской деятельности), которые имеют лицензию на предоставление образовательных услуг в соответствующей сфере (кроме заведений образования и субъектов предпринимательской деятельности, определенных в п. 11 и 18 приложения 1 к Методике № 630), на площади, которая используется для предоставления лицензионных услуг	10
3	Для организации и проведения научно-практических, культурных, творческих, общественных и политических мероприятий на срок, не превышающий 5 к. д. в течение 6 месяцев, а также относительно имущества, которое передается субъектам избирательного процесса в целях проведения публичных мероприятий (собраний, дебатов, дискуссий) во время и на период избирательной кампании	8
4	Государственные и коммунальные предприятия, учреждения, организации/общественные организации в сфере культуры и искусств (в т. ч. национальные творческие союзы или их члены под творческие мастерские)	4
5	Учреждения и организации, деятельность которых финансируется из местных бюджетов	4
6	Государственные издательства и предприятия книгораспространения	4
7	Отечественные издательства и предприятия книгораспространения, которые обеспечивают подготовку, выпуск и(или) распространение не менее 50 % книжной продукции на государственном языке (за исключением изданий рекламного и эротического характера)	4
8	Дипломатические представительства, консульские учреждения иностранных государств, представительства международных организаций в Украине (кроме договоров, арендная плата по которым урегулирована международными договорами Украины, согласие на обязательность которых дано Верховной Радой)	3
9	Государственные заведения образования, которые частично финансируются из госбюджета, и коммунальные заведения образования, которые финансируются из местного бюджета, которые имеют лицензию на осуществление образовательной деятельности в соответствующей сфере (кроме заведений образования и субъектов предпринимательской деятельности, определенных в п. 18 приложения 1 к Методике № 630)	3
10	Заведения образования, которые имеют лицензию на осуществление образовательной деятельности и основаны неприбыльными общественными объединениями, которые получают госфинансирование из государств – членов ЕС	3
11	Частные заведения общего среднего образования (субъекты предпринимательской деятельности), которые имеют лицензию на осуществление образовательной деятельности в соответствующей сфере, на площади, которая используется для предоставления лицензионных услуг	3
12	Учреждения и организации, деятельность которых частично финансируется из госбюджета, органы местного самоуправления и их добровольные объединения	3
13	Коммунальные заведения здравоохранения, которые содержатся за средства местных бюджетов	3
14	Музеи, кроме тех, которые полностью финансируются из госбюджета	3
15	Общественные объединения физкультурно-спортивной направленности, которые являются неприбыльными организациями, внесенными в Реестр неприбыльных учреждений и организаций, созданные ими спортивные клубы (кроме спортклубов, которые занимаются профессиональным спортом), детско-юношеские спортивные школы, школы высшего спортивного мастерства, центры олимпийской подготовки, центры студенческого спорта заведений высшего образования, центры физкультуры и спорта лиц с инвалидностью, которые являются неприбыльными организациями, внесенными в Реестр неприбыльных учреждений и организаций, – исключительно для проведения спортивных мероприятий или предоставления физкультурно-спортивных услуг	3
16	Государственные и коммунальные спортклубы, детско-юношеские спортивные школы, школы высшего спортивного мастерства, центры олимпийской подготовки, центры студенческого спорта заведений высшего образования, физкультурно-оздоровительные заведения, центры физического здоровья населения, центры физкультуры и спорта лиц с инвалидностью, а также базы олимпийской, паралимпийской и дефлимпийской подготовки (кроме арендаторов, указанных в п. 13 Методики № 630)	3

1	2	3
17	Коммунальные заведения здравоохранения, которые содержатся за средства местных бюджетов, и коммунальные некоммерческие предприятия, которые были созданы в результате реорганизации коммунальных заведений здравоохранения	3
18	Заведения образования, основанные на любой форме собственности, субъекты предпринимательской деятельности, которые имеют лицензию на предоставление образовательных услуг в сфере дошкольного образования, на площади, которая используется для предоставления лицензионных услуг	1
19	Государственные и коммунальные специализированные предприятия, учреждения и заведения социального обслуживания, которые предоставляют социальные услуги в соответствии с Законом от 17.01.19 г. № 2671-VIII «О социальных услугах»	1
20	Религиозные организации для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний:	
	– на площади не более 50 м ²	3
	– на части площади, которая превышает 50 м ²	7
21	Народные депутаты Украины или депутаты местных советов для размещения общественной приемной, в т. ч. если договор аренды от имени депутата заключается общественной организацией в интересах депутата и для размещения его депутатской приемной (кроме случаев, когда в интересах народного депутата Украины действует уполномоченный орган Верховной Рады, в таком случае применяется п. 13 Методики № 630):	
	– на площади не более 50 м ²	3
	– на части площади, которая превышает 50 м ²	7
22	Общественные организации ветеранов для размещения реабилитационных учреждений для ветеранов:	
	– на площади не более 100 м ²	4
	– на части площади, которая превышает 100 м ²	7
23	Реабилитационные учреждения для лиц с инвалидностью и детей с инвалидностью для размещения таких учреждений:	
	– на площади не более 100 м ²	1
	– на части площади, которая превышает 100 м ²	7
24	Религиозные организации для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний, которые на момент вступления в силу Закона № 157 бесплатно использовали объект аренды на основании договора займа или другого договора для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний	0,01

Независимая оценка имущества

В основе расчета арендной платы лежит стоимость арендованного имущества, определенная путем проведения независимой оценки (без учета НДС) в гривнях.

Оценка имущества, имущественных прав (далее – оценка имущества) – это процесс определения их стоимости на дату оценки по процедуре, установленной нормативно-правовыми актами, указанными в ст. 9 Закона от 12.07.01 г. № 2658-III «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», и является результатом практической деятельности субъекта оценочной деятельности (ст. 2 данного Закона).

В соответствии с приказом Фонда государственного имущества от 25.06.21 г. № 1097 введена в эксплуатацию Единая база данных отчетов об оценке (далее – Единая база, <https://evaluation.srfu.gov.ua>) с модулем электронного определения оценочной стоимости, сервисом услуги электронного определения оценочной стоимости и автоматического формирования электронных справок об оценочной стоимости объекта недвижимости (далее – э-справка).

Для определения оценочной стоимости объекта недвижимости Единой базой формируется э-справка, которая **действует с течение 30 к. д.** со дня ее формирования Единой базой.

Но если вы не соглашаетесь с результатами автоматического определения оценочной стоимости объекта недвижимости, то имеете право обратиться к субъекту оценочной деятельности (оценщику) в целях определения рыночной стоимости такого объекта. Субъект оценочной деятельности (оценщик) составляет отчет об оценке имущества, который регистрируется в Единой базе. Зарегистрированный **отчет действует в течение 6 месяцев** с даты оценки.

Зарегистрированный отчет действует в течение 6 месяцев с даты оценки.