МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "7" мая 2015 г. № 343/пр

Москва

Об утверждении Методических указаний по расчету размера арендной платы (лизингового платежа) при передаче ресурсоснабжающим организациям в аренду или лизинг объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных (предназначенных к выкупу) специализированными обществами проектного финансирования

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1305 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 50, ст. 7094) **п р и к а з ы в а ю :**

1. Утвердить прилагаемые Методические указания по расчету размера арендной платы (лизингового платежа) при передаче ресурсоснабжающим организациям в аренду или лизинг объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных (предназначенных к выкупу) специализированными обществами проектного финансирования.

2. В срок не позднее 10 дней со дня подписания направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Российской Федерации.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр М.А. Мень

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 7 мая 2015 г. № 343/пр

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

по расчету размера арендной платы (лизингового платежа) при передаче ресурсоснабжающим организациям в аренду или лизинг объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных (предназначенных к выкупу) специализированными обществами проектного финансирования

I. Общие положения

1. Настоящие методические указания устанавливают порядок расчета размера арендной платы (лизингового платежа) при передаче ресурсоснабжающим организациям в аренду или лизинг объектов инженерно-технического обеспечения, выкупленных (предназначенных к выкупу) специализированными обществами проектного финансирования (далее - арендодатель) в соответствии с основными условиями и мерами реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" (далее - объекты).

2. Размер арендной платы (лизингового платежа) не зависит от расходов ресурсоснабжающей организации на эксплуатацию этих объектов и их содержание в состоянии, отвечающем требованиям законодательства Российской Федерации и договора аренды (лизинга), в том числе, на проведение текущего, капитального, аварийного ремонта.

3. Осуществление ресурсоснабжающей организацией капитальных вложений в объект, в том числе в соответствии с инвестиционной программой ресурсоснабжающей организации, не приводит к изменению арендной платы. Такие капитальные вложения (расходы) осуществляются ресурсоснабжающей организацией за свой счет и не подлежат последующему возмещению со стороны арендодателя.

4. Арендная плата (лизинговый платеж) уплачиваются ежемесячно. Арендная плата увеличивается с 1 марта очередного года и далее не изменяется в течение 12 месяцев (далее - расчетный период). Ежемесячный платеж составляет одну двенадцатую от величины арендной платы (лизингового платежа), установленного на очередной расчетный период.

5. В случае если период с начала действия договора аренды (лизинга) до 1 марта очередного года составляет менее одного года, арендная плата (лизинговый платеж) на этот расчетный период, включая все ее составляющие, уменьшается пропорционально числу дней до 1 марта очередного года по отношению к количеству дней в году.

6. При установлении тарифов ресурсоснабжающей организации на очередной календарный год расчет арендной платы (лизингового платежа) осуществляется путем учета текущего размера арендной платы в течение 2 месяцев и учета прогнозируемого размера арендной платы в течение 10 месяцев (с 1 марта до 31 декабря) либо в течение срока до окончания действия договора аренды. Арендодатель обязан предоставить ресурсоснабжающей организации и органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющему функции по государственному регулированию цен и тарифов, расчет прогнозируемого размера арендной платы в срок до 1 апреля очередного года.

7. В случае досрочного прекращения договора аренды (лизинга) и заключения нового договора аренды (лизинга), величина арендной платы (лизингового платежа), включая операционные расходы и расходы на обслуживание и возврат займов и кредитов, не меняется. В частности, величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов на первый расчетный период действия нового договора аренды (лизинга) принимается равной величине расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов,

которая действовала в расчетный период, когда произошло досрочное прекращение договора аренды (лизинга).

II. Расчет арендной платы (лизингового платежа)

8. Арендная плата (лизинговый платеж) на очередной расчетный период определяется по формуле:

$$АП_i = ОР_i + КР_i + НР_i\ , \qquad (1)$$

где:

$АП_i$ - величина арендной платы (лизингового платежа) в расчетном периоде i (в течение 1 года начиная с 1 марта соответствующего года), руб.;

$ОР_i$ - операционные расходы арендодателя в расчетном периоде i, руб.;

$КР_i$ - расходы в расчетном периоде i на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, руб.;

$НР_i$ - неподконтрольные расходы арендодателя в расчетном периоде i, руб.

9. Величина операционных расходов арендодателя на первый расчетный период действия договора аренды устанавливается в денежном выражении в размере 0,4 процента от цены приобретения объекта.

10. Величина операционных расходов арендодателя на второй и последующие расчетные периоды действия договора аренды не зависит от величины или изменения процентной ставки по займам и кредитам, привлекаемым арендодателем, но каждый расчетный период действия договора аренды (лизинга) величина операционных расходов арендодателя индексируется в соответствии с формулой:

$$ОР_{i+1} = ОР_i * \left(1 + К^{ОР} * \frac{ИПЦ_i - 100}{100}\right), \qquad (2)$$

где:

$ОР_{i+1}$ - величина операционных расходов арендодателя в расчетном периоде i + 1 (очередном году), руб.;

$ОР_i$ - величина операционных расходов арендодателя в расчетном периоде i (текущем году), руб.;

$К^{ОР}$ - коэффициент снижения операционных расходов арендодателя, устанавливаемый в размере 0,8 если иной размер коэффициента не предусмотрен договором аренды (лизинга);

$ИПЦ_i$ - индекс потребительских цен за календарный год i декабрь к декабрю (с 1 января по 31 декабря соответствующего года) по данным Федеральной службы государственной статистики, процентов.

11. В случае досрочного прекращения договора аренды (лизинга) и заключении нового договора, величина операционных расходов арендодателя на первый расчетный период для нового договора аренды (лизинга) принимается равной величине операционных расходов арендодателя, которая в соответствии с формулой 2 действовала в расчетный период, когда произошло досрочное прекращение договора аренды (лизинга).

12. При определении расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, учитываются исключительно расходы специализированных обществ проектного финансирования по обслуживанию и возврату займов и кредитов, полученных в целях финансирования приобретения объекта, рефинансирования платежей, обеспечивающих возврат таких займов и кредитов, и (или) выплат по облигациям с залоговым обеспечением.

13. Величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, на первый год действия договора аренды устанавливается в размере 8 процентов от выкупной цены объекта если иное не установлено договором аренды (лизинга).

14. Величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, на второй и последующие расчетные периоды действия договора аренды не зависит от фактических значений процентных ставок по таким займам и кредитам, но каждый расчетный период действия договора аренды (лизинга) величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, индексируется в соответствии с формулой:

$$\text{КР}_{i+1} = \text{КР}_i * \left(1 + \text{К}_i^{\text{КР}} * \frac{\max\{\text{ИПЦ}_i;\text{ИПЦ}^{\text{МИН}}\} - 100}{100}\right), \qquad (3)$$

где:

КР_{i+1} - расходы на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, в расчетном периоде i + 1 (очередном году), руб.;

КР_i - расходы на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, в расчетном периоде i (текущем году), руб.;

$\text{К}_i^{\text{КР}}$ - коэффициент индексации расходов на погашение и обслуживание займов и кредитов в календарном году i, устанавливаемый в

размере 0,9 если иной размер коэффициента не предусмотрен договором аренды (лизинга);

$ИПЦ_i$ - индекс потребительских цен за календарный год i декабрь к декабрю (с 1 января по 31 декабря соответствующего года) по данным Федеральной службы государственной статистики, процентов;

$ИПЦ^{мин}$ - минимальный индекс потребительских цен за календарный год i декабрь к декабрю, устанавливаемый в размере 1 либо ином размере, предусмотренном договором аренды (лизинга), процентов.

15. В случае оплаты объекта по частям, в несколько этапов, величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, увеличивается с начала очередного месяца после оплаты соответствующей части, пропорционально росту величины задолженности по займам и кредитам, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта.

16. Неподконтрольные расходы арендодателя включают в себя:

1) расходы на уплату налога прибыль, налога на имущество, земельного налога, и других установленных законодательством Российской Федерации обязательных платежей и сборов, связанных с владением объектом, переданным в аренду (лизинг), за исключением налогов и сборов с фонда оплаты труда (далее - налоги, обязательные платежи и сборы). Величина налогов, обязательных платежей и сборов определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

2) расходы на страхование объекта в размере, не превышающем 0,1 процента от выкупной цены объекта;

3) величину корректировки арендной платы.

17. Величина неподконтрольных расходов на очередной расчетный период устанавливается в размере, рассчитанном арендодателем.

III. Расчет и корректировка арендной платы (лизингового платежа)

18. Расчет арендной платы на очередной расчетный период осуществляется по окончании календарного года в срок до 20 февраля очередного года. В эти сроки устанавливается величина индекса потребительских цен за истекший календарный год, величина начисленных за истекший календарный год налогов, обязательных платежей и сборов, расходов на страхование объекта.

19. Арендодатель рассчитывает величину корректировки арендной платы, учитываемой при определении величины неподконтрольных расходов арендодателя и арендной платы на очередной расчетный период, по формуле:

$$K_{i+1} = (\text{НР}_i^* - \text{НР}_i) \cdot (1 + \Pi_{i+1}), \quad (4)$$

где:

K_{i+1} - величина корректировки арендной платы (лизингового платежа) на расчетный период i + 1 (очередной год), руб. Величина корректировки арендной платы (лизингового платежа) может принимать как положительные, так и отрицательные значения;

НР_i^* - фактическая величина неподконтрольных расходов в календарном году i, руб.;

НР_i - величина неподконтрольных расходов в календарном году i, учтенная при установлении арендной платы, руб.;

Π_{i+1} - ставка процента по займам и кредитам на календарный год i + 1, рассчитываемая как ключевая ставка Банка России, увеличенная на 1,5 п.п.

IV. Расчет величины долга и учет расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов

20. Арендодатель ежемесячно определяет величину задолженности по займам и кредитам, привлеченным в целях финансирования приобретения объекта. При этом арендодатель обязан направлять на погашение задолженности по займам и кредитам, в том числе досрочное, все средства, полученные в виде арендной платы за вычетом операционных расходов и неподконтрольных расходов арендодателя.

21. После полного погашения задолженности по займам и кредитам, привлеченных арендодателем в целях финансирования приобретения объекта, величина расходов на обслуживание и возврат займов и кредитов при расчете арендной платы устанавливается равной нулю.