

Расчет дополнительных расходов

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАСЧЕТАМ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ЭКСПЛУАТАЦИИ, ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ СДАННОГО В АРЕНДУ (ПЕРЕДАННОГО В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАТРАТ НА КОММУНАЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ УСЛУГИ

1. Рекомендации по расчетам расходов по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на коммунальные и другие услуги (далее - Рекомендации) разработаны в целях упорядочения взимания с арендаторов (ссудополучателей) платы за указанные расходы.

2. В Рекомендациях используются следующие основные термины с соответствующими определениями:

договор аренды - договор, составленный в письменной форме, согласно которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

договор безвозмездного пользования - договор, составленный в письменной форме, согласно которому одна сторона (ссудодатель) обязуется передать другой стороне (ссудополучателю) имущество в безвозмездное временное пользование, а последняя обязуется вернуть это имущество в том состоянии, в каком оно было получено, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором;

договор возмездного оказания услуг - договор, составленный в письменной форме, согласно которому одна сторона (исполнитель) обязуется по заданию другой стороны (заказчика) совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность (оказать услуги), а заказчик обязуется оплатить эти услуги;

эксплуатация недвижимого имущества - мероприятия по содержанию, техническому обслуживанию здания, сооружения, их частей;

содержание здания, сооружения - организационно-технические мероприятия по контролю и ограничению в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации нагрузок и других воздействий на элементы здания, по обеспечению установленных санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей к зданию территории;

техническое обслуживание здания, сооружения - организационно-технические мероприятия по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения их незначительных неисправностей, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем, осуществлению работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года;

текущий ремонт недвижимого имущества - ремонт, который производится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания, сооружения, объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию) и основной целью которого является восстановление работоспособности, конструктивных элементов и

систем инженерного оборудования;

коммунальные услуги - услуги по отпуску тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, холодному водоснабжению, канализации, сбору, вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов, пользованию лифтом, электроснабжению, газоснабжению, охранно-пожарной сигнализации и др.

3. Порядок, сроки и размеры оплаты расходов по эксплуатации, текущему ремонту недвижимого имущества, коммунальным и другим услугам должны определяться сторонами при заключении договора аренды (безвозмездного пользования) и отражаться либо в самом договоре аренды (безвозмездного пользования), либо в отдельно заключенном договоре. При этом размер оплаты названных расходов должен быть подкреплён прилагаемыми расчетами и калькуляциями.

4. Расходы по эксплуатации, текущему ремонту сдаваемого в аренду недвижимого имущества, коммунальным и другим услугам делятся на две группы:

4.1. расходы за работы по эксплуатации, текущему ремонту сдаваемого в аренду недвижимого имущества, коммунальным и другим услугам, производимые для организации-арендодателя (ссудодателя) сторонними организациями на основании заключенных договоров **с организацией-арендодателем (ссудодателем) либо непосредственно с арендаторами по согласованию с организацией-арендодателем (ссудодателем);**

4.2. расходы на работы по эксплуатации сдаваемого в аренду недвижимого имущества, другие работы, производимые штатными работниками организации-арендодателя (ссудодателя).

5. Оплата арендатором (ссудополучателем) расходов за работы по эксплуатации, текущему ремонту сдаваемого в аренду недвижимого имущества, коммунальным и другим услугам, производимым для организации-арендодателя (ссудодателя) сторонними организациями на основании заключенных договоров **с организацией-арендодателем (ссудодателем) либо непосредственно с арендаторами по согласованию с организацией-арендодателем (ссудодателем)**, производится путем оплаты арендодателю (ссудодателю) определенной части этих расходов исходя из фактической оплаты организацией-арендодателем (ссудополучателем) их стоимости сторонним предприятиям и организациям, **либо непосредственно сторонней организации на основании фактических затрат.** Кроме того, по усмотрению арендодателя (ссудодателя) для оплаты отдельных расходов могут использоваться следующие критерии:

5.1. расходов за водоснабжение и канализацию - исходя из количества штатных работников арендатора (ссудополучателя), работающих в данном здании, помещении, сооружении, и норм водопотребления, утвержденных облисполкомами, Минским горисполкомом;

5.2. расходов за отопление - пропорционально арендуемой площади, находящейся в пользовании арендатора (ссудополучателя);

5.3. расходов за энергоснабжение - пропорционально потребляемой мощности имеющихся у арендатора (ссудополучателя) осветительных приборов, электроприборов и оборудования;

5.4. расходов за сбор, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов - пропорционально количеству твердых бытовых отходов, образующихся у арендатора (ссудополучателя), или согласно нормам накопления твердых бытовых отходов, утвержденным местными исполнительными и распорядительными органами;

5.5. расходов за пользование лифтами - пропорционально количеству штатных работников арендаторов (ссудополучателей), работающих в этом здании;

5.6. расходов, связанных с охраной, обслуживанием систем охранно-пожарной сигнализации, - пропорционально арендуемой площади, находящейся в пользовании арендатора (ссудополучателя).

6. При наличии отдельно установленных для арендуемых помещений приборов учета теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения оплата арендатором (ссудополучателем) расходов за указанные услуги производится на основании показаний этих приборов с учетом расходов арендодателя (ссудодателя) по данным услугам, приходящимся на места общего пользования, оплата которых производится арендатором (ссудополучателем) пропорционально арендуемой площади.

7. Расходы за пользование лифтом возмещаются арендатором (ссудополучателем) в случае, когда арендуемые (предоставленные в безвозмездное пользование) помещения находятся выше второй остановочной площадки в здании, сооружении, оборудованном лифтом.

8. Оплата арендатором (ссудополучателем) иных расходов, связанных с эксплуатацией сдаваемых в аренду зданий, сооружений и помещений, оплата которых производится организацией-арендодателем (ссудодателем) сторонним организациям на основании заключенных договоров, осуществляется по соглашению сторон. При этом в качестве критерия для определения величины оплаты таких расходов может использоваться размер арендуемой площади.

9. При проведении текущего ремонта наружных элементов зданий, сооружений (кровля, наружные стены, системы водоотведения и водослива и др.), инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивающих жизнедеятельность зданий, сооружений (система тепло-, энерго-, водоснабжения, канализации и др.), мест общего пользования (вестибюли, коридоры, лестничные клетки, санузлы и др.), территории, прилегающей к зданию, сооружению, оплата расходов по производству такого ремонта производится организацией-арендодателем (ссудодателем) с последующим взиманием данных расходов с организаций, находящихся в данном здании, сооружении, пропорционально арендуемой площади.

Расходы по текущему ремонту сдаваемых в аренду помещений, расположенных в здании, сооружении, в том числе помещений, предоставленных в безвозмездное пользование, оплачиваются в полном объеме пользователями этих помещений.

10. Работы по эксплуатации сдаваемого в аренду недвижимого имущества, другие работы, производимые штатными работниками организации-арендодателя (ссудодателя), оплачиваются арендатором (ссудополучателем) на основании фактических затрат, налогов и неналоговых платежей.

11. При расчете фактических затрат по эксплуатации объекта в себестоимость не включаются расходы за работы по эксплуатации, текущему ремонту сдаваемого в аренду

недвижимого имущества, коммунальным и другим услугам, производимые для организации-арендодателя (ссудодателя) сторонними организациями на основании заключенных договоров и оплачиваемые арендаторами в порядке, указанном в пунктах 5 - 9 Рекомендаций.

12. При формировании фактической себестоимости по эксплуатации объекта в себестоимость включаются следующие затраты организации-арендодателя (ссудодателя):

12.1. затраты по оплате труда обслуживающего персонала зданий, сооружений (комендантов, вахтеров, сторожей, лифтеров, дворников, уборщиков, сантехников, электриков, столяров, плотников, слесарей и т.п.), относимые на себестоимость продукции (работ, услуг) в соответствии с действующим законодательством, а также начисления на фонд оплаты труда указанных работников;

12.2. затраты по обеспечению расходными материалами, инструментами, приспособлениями и другими материальными средствами, необходимыми для содержания зданий, сооружений и поддержания их в состоянии, пригодном для использования;

12.3. затраты на содержание и обслуживание технических средств по охране зданий и сооружений, осуществление противопожарных мероприятий, приобретение противопожарного инвентаря;

12.4. цеховые и общеэксплуатационные расходы, фактически сложившиеся у организации-арендодателя (ссудодателя).

13. Настоящие Рекомендации распространяются на организации, сдающие в аренду (в безвозмездное пользование) капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, их части (за исключением торговых мест на рынках и торговых объектах в торговых центрах), находящиеся в государственной собственности, а также находящиеся в собственности хозяйственных обществ, в отношении которых Республика Беларусь либо административно-территориальная единица, обладающая акциями (долями в уставных фондах), может определять решения, принимаемые этими хозяйственными обществами.