

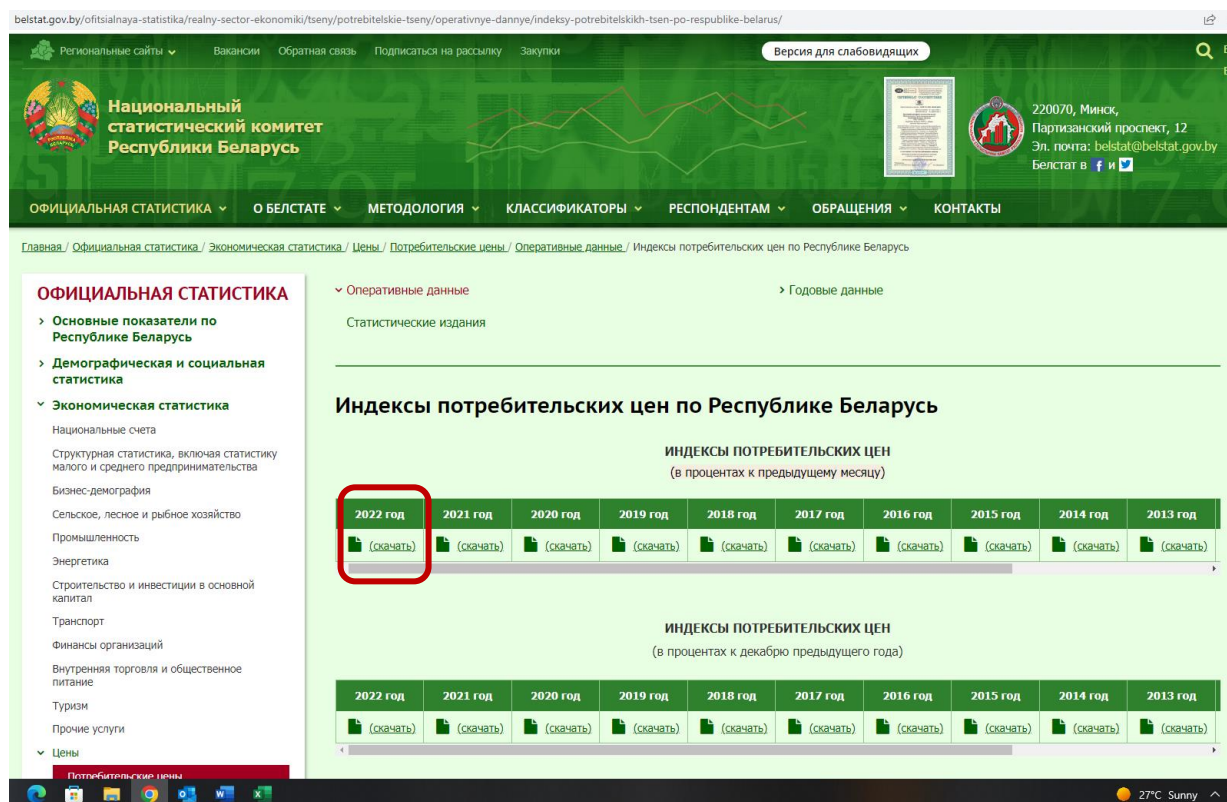
Приложение № Б Порядок расчета арендной платы. с 1 января 2023 года

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ:

САП – сумма арендных платежей;

ИПЦ – Индекс потребительских цен Национального статистического комитета Республики Беларусь (в процентах к предыдущему месяцу). Публикуется по ссылке:

<https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/tseny/potrebitelskie-tseny/operativnye-dannye/indeksy-potrebitelskikh-tsen-po-respublike-belarus/>



ИПЦ_{n-2} – произведение ИПЦ месяцев с начала заключения договора до месяца, предшествующего месяцу начисления аванса по аренде.

Поскольку ИПЦ публикуется с временным лагом около 45-47 дней, на момент 1 июня в публичном доступе находится ИПЦ за апрель, опубликованный 15-17 мая.

ИПЦ_{fix} – константа, равная 101,25%.

Вводится как значение, замещающее не опубликованный к моменту начисления арендной платы на сайте Белстата Индекс потребительских цен за предыдущий месяц. Рассчитан динамике на основе среднего роста Индекса потребительских цен к предыдущему месяцу и утвержден Арендодателем.

ИПЦ_{АГР} – агрегированный Индекс потребительских цен, получаемый произведением индекса ИПЦ_{n-2} и ИПЦ_{fix}.

БАП – базовая сумма аренды в белорусских рублях (BYN) на дату заключения договора или дополнительного соглашения к договору.

СХЕМА РАСЧЕТА:

$САП = БАП * ИПЦ_{n-2} * ИПЦ_{fix}$, где:

БАП – константа, определяется 1 раз в момент заключения договора аренды и номинируется в белорусских рублях;

ИПЦ_{n-2} рассчитывается как произведение индексов роста потребительских цен с месяца заключения договора аренды по последний месяц, за который индекс официально опубликован (то есть на 5 июня, при оплате арендной платы за июнь, последний имеющийся ИПЦ - за апрель). Тогда, по договору, заключенному в январе, ИПЦ_{n-2} в июне – это ИПЦ январь * ИПЦ февраль * ИПЦ март * ИПЦ апрель.

Таким образом, каждый месяц в расчет Индекса ИПЦ_{n-2} добавляется еще один множитель.

ИПЦ_{fix} – константа, равная 101,25%.

ИПЦ_{АГР} – произведение ИПЦ_{n-2} и ИПЦ_{fix} для получения финального индекса, на который будет умножена БАП. При начислении арендной платы сначала необходимо перемножить значения индексов, получив ИПЦ_{АГР}. Вторым действием будет произведение ИПЦ_{АГР} на БАП. При другом порядке расчета могут возникать ошибки.

В срок не позднее 5 числа текущего месяца, Арендатор совершает платеж по договору аренды.

ПРИМЕР РАСЧЕТА:

Данные по ИПЦ, информационно:

Год	2022										
Месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь
ИПЦ	101,53	101,57	106,05	101,57	100,72	101,13	100,50	100,05	100,87	100,0	100,0
Дата публикации	15.02.22	15.03.22	15.04.22	15.05.22	15.06.22	15.07.22	15.08.22	15.09.22	15.10.22	15.11.22	15.12.22

2021											
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
101,14	101,94	100,69	100,74	100,55	100,65	100,07	100,18	101,33	100,89	100,51	100,87

Арендатор ООО «Солнышко» занимает 250 кв.м., арендная ставка – 164,05 BYN/кв.м.

1 января заключается дополнительное соглашение о переводе арендной платы в белорусские рубли.

$$\text{БАП} = 250 \text{ кв.м.} * 164,05 \text{ BYN/кв.м.} = \mathbf{41\ 012,5 \text{ BYN}}$$

Платежи:

Январь 2023 - 05.01.2023

$САП = БАП * ИПЦ_{АГР}$, где:

БАП = 41 012,5 BYN - константа

ИПЦ_{n-2} = отсутствует, принимается как равный 100%.

ИПЦ_{fix} = 101,25%

ИПЦ_{АГР} = 1 * 101,25% = 101,25%

$$\text{САП} = 41\ 012,5 * 101,25\% = \mathbf{41\ 525,16 \text{ BYN}}$$

В январе мы еще не можем применять ИПЦ_{n-2}, поскольку его расчет начинается с месяца начала аренды/заключения дополнительного соглашения, а опубликован ИПЦ_{n-2} за январь будет только 15-17 февраля. Поэтому используем только ИПЦ_{fix} в размере 101,25%.

Февраль 2023 - 05.02.2023 – САП

САП = БАП * ИПЦ_{АГР}, где:

БАП = 41 012,5 ВУН - константа

ИПЦ_{n-2} = отсутствует, принимается как равный 100%.

ИПЦ_{fix} = 101,25%

ИПЦ_{АГР} = 1 * 101,25% = 101,25%

САП = 41 012,5 * 101,25% = **41 525,16 ВУН**

В феврале мы все еще не можем применять ИПЦ_{n-2}, поскольку опубликован ИПЦ_{n-2} за январь будет только 15-17 февраля, а оплата будет происходить ранее. Поэтому используем только ИПЦ_{fix} в размере 101,25%.

Март 2023 - 05.03.2023 – САП

САП = БАП * ИПЦ_{АГР}, где:

БАП = 41 012,5 ВУН - константа

ИПЦ_{n-2} = ИПЦ_{январь23} = 101,57% (приведен для примера, будет опубликован 15-17 февраля)

ИПЦ_{fix} = 101,25% - константа

ИПЦ_{АГР} = 101,57% * 101,25% = 102,84%

САП = 41 012,5 * 102,84% = **42 177,26 ВУН**

С этого месяца (3-ий) начинается использование ИПЦ_{n-2}. Каждый последующий месяц к нему путем умножения будет добавляться один новый опубликованный индекс.

Апрель 2023 – 05.04.2023 – САП

САП = БАП * ИПЦ_{АГР}, где:

БАП = 41 012,5 ВУН - константа

ИПЦ_{n-2} = ИПЦ_{январь23} * ИПЦ_{февр 23} = 101,57% * 100,72% = 102,30% (информационно, будут опубликованы 15-17 февраля и 15-17 марта, соответственно).

ИПЦ_{fix} = 101,25% - константа

ИПЦ_{АГР} = 102,30% * 101,25% = 103,58%

САП = 41 012,5 * 103,58% = **42 480,75 ВУН**

Май 2023 - 05.05.2023 – САП

САП = БАП * ИПЦ_{АГР}, где:

БАП = 41 012,5 ВУН - константа

ИПЦ_{n-2} = ИПЦ_{январь23} * ИПЦ_{февр 23} * ИПЦ_{март23} = 101,57% * 100,72% * 101,13% = 103,46% (информационно, будут опубликованы 15-17 февраля, 15-17 марта и 15-17 апреля, соответственно).

ИПЦ_{fix} = 101,25% - константа

ИПЦ_{АГР} = 103,46% * 101,25% = 104,75%

САП = 41 012,5 * 104,75% = **42 960,59 ВУН**