

## Приложение Б. ПАМЯТКА по расчету 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<sub>n-2</sub> – 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<sub>fix</sub> – 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<sub>AGR</sub> – агрегированный Индекс потребительских цен, получаемый произведением индекса ИПЦ<sub>n-2</sub> и ИПЦ<sub>fix</sub>.

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

### СХЕМА РАСЧЕТА:

САП = БАВ \* ИПЦ<sub>n-2</sub> \* ИПЦ<sub>fix</sub>, где:

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

**ИПЦ<sub>n-2</sub>** 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<sub>n-2</sub> в июне – это ИПЦ январь \* ИПЦ февраль \* ИПЦ март \* ИПЦ апрель.

Таким образом, каждый месяц в расчет Индекса ИПЦ<sub>n-2</sub> добавляется еще один множитель.

**ИПЦ<sub>fix</sub>** – константа, равная 101,25%.

**ИПЦ<sub>AGR</sub>** – произведение ИПЦ<sub>n-2</sub> и ИПЦ<sub>fix</sub> для получения финального индекса, на который будет умножена БАВ. При начислении арендной платы сначала необходимо перемножить значения индексов, получив ИПЦ<sub>AGR</sub>. Полученное значение округляется до 2 знаков после запятой по математическим правилам округления (т.е., 102,758 = 102,76, а 102,752 = 102,75).

Вторым действием будет произведение ИПЦ<sub>AGR</sub> на БАВ. 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	декабрь
ИПЦ	101,53%	101,57%	106,05%	101,57%	100,72%	101,13%	100,50%	100,05%	100,87%	100%	100%	
Дата пуб	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	

Год	2021											
Месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
ИПЦ	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.

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

Платежи:

Январь 2023 - 05.01.2023

$\text{САП} = \text{БАВ} * \text{ИПЦ}_{\text{АГР}}$ , где:

$\text{БАВ} = 41\ 012,5 \text{ BYN}$  - константа

$\text{ИПЦ}_{n-2}$  - отсутствует, принимается как равный 100%.

$\text{ИПЦ}_{\text{fix}} = 101,25\%$

$\text{ИПЦ}_{\text{АГР}} = 1 * 101,25\% = 101,25\%$

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

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

Февраль 2023 - 05.02.2023 – САП

$\text{САП} = \text{БАВ} * \text{ИПЦ}_{\text{АГР}}$ , где:

$\text{БАВ} = 41\ 012,5 \text{ BYN}$  - константа

$\text{ИПЦ}_{n-2}$  - отсутствует, принимается как равный 100%.

$\text{ИПЦ}_{\text{fix}} = 101,25\%$

$\text{ИПЦ}_{\text{АГР}} = 1 * 101,25\% = 101,25\%$

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

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

Март 2023 - 05.03.2023 – САП

$\text{САП} = \text{БАВ} * \text{ИПЦ}_{\text{АГР}}$ , где:

$\text{БАВ} = 41\ 012,5 \text{ BYN}$  - константа

$\text{ИПЦ}_{n-2} = \text{ИПЦ}_{\text{январь23}} = 101,57\%$  (приведен для примера, будет опубликован 15-17 февраля)

$\text{ИПЦ}_{\text{fix}} = 101,25\%$  - константа

$\text{ИПЦ}_{\text{АГР}} = 101,57\% * 101,25\% = 102,84\%$

$$\text{САП} = 41\ 012,5 * 102,84\% = \mathbf{42\ 177,26 \text{ BYN}}$$

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

Апрель 2023 – 05.04.2023 – САП

$\text{САП} = \text{БАВ} * \text{ИПЦ}_{\text{АГР}}$ , где:

$\text{БАВ} = 41\ 012,5 \text{ BYN}$  - константа

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

$\text{ИПЦ}_{\text{fix}} = 101,25\%$  - константа

$\text{ИПЦ}_{\text{АГР}} = 102,30\% * 101,25\% = 103,58\%$

$\text{САП} = 41\ 012,5 * 103,58\% = \mathbf{42\ 480,75\ \text{BYN}}$

Май 2023 - 05.05.2023 – САП

$\text{САП} = \text{БАВ} * \text{ИПЦ}_{\text{АГР}}$ , где:

$\text{БАВ} = 41\ 012,5\ \text{BYN}$  - константа

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

$\text{ИПЦ}_{\text{fix}} = 101,25\%$  - константа

$\text{ИПЦ}_{\text{АГР}} = 103,46\% * 101,25\% = 104,75\%$

$\text{САП} = 41\ 012,5 * 104,75\% = \mathbf{42\ 960,59\ \text{BYN}}$