

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

**ХАРЦЫЗСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

Р Е Ш Е Н И Е

18 апреля 2024 г.

№ 27/3

**Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы за
пользование имуществом муниципального образования
городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики**

С целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики и установления порядка ее расчета и распределения, руководствуясь Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 2.9. части 2 статьи 30 Устава муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, принятым решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 25 октября 2023 г. № 5/1, Регламентом Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10 ноября 2023 г. № 8/1, решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики от 13 марта 2024 г. № 23/1 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики», Харцызский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании - газета «Родина» Государственного унитарного предприятия Донецкой Народной Республики «Республиканский Медиа Холдинг» или в сетевом

издании Государственной информационной системы нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - gisnra-dnr.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Администрацию городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики.

Председатель
Харцызского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



Б.В. Будыка

Глава муниципального образования
городского округа Харцызск
Донецкой Народной Республики



В.В. Жукова

УТВЕРЖДЕНА
решением Харцызского
городского совета
Донецкой Народной Республики
от 18.04.2024 № 27/3

**Методика расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом
муниципального образования городской округ Харцызск
Донецкой Народной Республики**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – городской округ Харцызск), передаваемого в аренду арендодателями, определенными решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики от 13 марта 2024 г. № 23/1 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики», и устанавливает порядок ее расчета и распределения (кроме случаев передачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности).

1.2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

1.3. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по настоящей Методике, применяется как начальный размер арендной платы.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 г. № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

1.4. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включаются расходы на содержание арендованного имущества, в том числе плата за услуги, которые в соответствии с заключенными договорами обязуется предоставлять арендатору, арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога), а также налог на добавленную стоимость.

Арендатор обязан заключить договор компенсации (возмещения) расходов на оплату коммунальных услуг (подача потребителям любого коммунального ресурса (холодная вода,

горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо (при наличии печного отопления), отведение сточных вод, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в части, относящейся к объекту аренды, а также предоставить документы в Администрацию городского округа Харцызск Донецкой Народной Республики (далее – Администрация).

В отношении имущества казны городской округ Харцызск, договор компенсации (возмещения) расходов на оплату коммунальных услуг подготавливает структурное подразделение Администрации, в полномочия которого входит обеспечение хозяйственной деятельности (в случае если иное не установлено договором).

В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной Методике, применяется как начальный размер арендной платы, а ее размер может быть увеличен по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

1.5. Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующем порядке:-

- 1) определяется размер годовой арендной платы;
- 2) на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

1.6. В случае если договор аренды заключается на срок более года, договором предусматривается ежегодная индексация с учетом уровня инфляции на очередной финансовый год и плановый период.

1.7. Настоящая Методика применяется на территории городского округа Харцызск в отношении имущества городского округа Харцызск в том числе имущества казны муниципального образования городской округ Харцызск Донецкой Народной Республики, а также имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества, в зависимости от коэффициента сферы деятельности арендатора рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ср.с.а.} \times \text{Кс.д.а.},$$

где:

Апл.год - размер годовой арендной платы (руб.);

Ср.с.а. - величина арендной платы, определенная оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности (руб.);

Кс.д.а. - коэффициент сферы деятельности арендатора.

Услуга по независимой оценке имущества заказывается арендодателем до проведения торгов (конкурсов, аукционов), либо без проведения торгов.

Возмещение расходов на оценку имущества в целях заключения договора аренды возлагается на арендатора, после заключения договора аренды.

2.2. Коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий арендаторов:

а) муниципальным бюджетным, казенным, автономным учреждениям - устанавливается коэффициент в размере 0,10;

б) федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам образовательных организаций устанавливается коэффициент в размере 0,25;

в) организациям, уставной капитал которых полностью состоит из вкладов физических лиц, являющихся инвалидами, либо вкладов общественных организаций инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 (восемидесяти) процентов (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50 (пятидесяти) процентов, а их доля в фонде оплаты труда — не менее 25 (двадцати пяти) процентов), индивидуальным предпринимателям — инвалидам, молодежным и детским общественным организациям, муниципальным предприятиям, устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

2.3. Размер годовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного имущества (кроме недвижимости) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности.

2.4. Результаты оценки являются действительными в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями законодательства в сфере оценочной деятельности.

2.5. Размер месячной арендной платы за первый месяц аренды или первый месяц пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл. мес.} = \text{Апл. год} / 12,$$

где:

Апл. мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Апл. год - размер годовой арендной платы (руб.).

2.6. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.сут.} = \text{Апл.мес.} / \text{Н},$$

где:

Апл.сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

Апл.мес. - размер месячной арендной платы (руб.);

Н - количество суток работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении месяца (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

2.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл. час} = \text{Апл. сут.} / T,$$

где:

Апл. час - размер почасовой арендной платы (руб.);

Апл. сут. - размер суточной арендной платы (руб.);

T - количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

2.8. Арендная плата по договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, перерасчету не подлежит.

III. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

3.1. Арендная плата вносится ежемесячно до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным.

3.2. В случае если арендодателем имущества выступает Администрация, арендная плата направляется:

1) за имущество, находящееся в собственности городского округа Харцызск, составляющего казну, а также закрепленное за органами местного самоуправления на праве оперативного управления – 100 (сто) процентов в бюджет городского округа Харцызск;

2) в случае если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, бюджетные и автономные учреждения городского округа Харцызск, арендная плата направляется:

а) за недвижимое имущество - 70 (семьдесят) процентов - в бюджет городского округа Харцызск, 30 (тридцать) процентов – субъекту, обладающего правом оперативного управления либо хозяйственного ведения;

б) за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) - 100 (сто) процентов субъекту, обладающего правом оперативного управления либо хозяйственного ведения.

Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет городского округа Харцызск или субъекту, обладающего правом оперативного управления либо хозяйственного ведения, зачисляются в счет следующих платежей за аренду имущества, либо по письменному заявлению плательщика зачисляются в счет пени (при наличии) или возвращаются плательщику.

3.3. По договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, арендная плата распределяется согласно заключенному договору.

3.4. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет городского округа Харцызск по договорам аренды, заключенным до принятия настоящей Методики, на весь период действия данных договоров осуществляют арендодатели имущества.

С момента вступления в силу настоящей Методики, контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет городского округа Харцызск по договорам аренды, заключенным по согласованию с уполномоченным органом в сфере арендных отношений, муниципальными бюджетными учреждениями, предприятиями, муниципальными унитарными предприятиями, казенными предприятиями городского округа Харцызск, осуществляет уполномоченный орган в сфере арендных отношений после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

3.5. Муниципальным правовым актом Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики может быть установлен иной порядок распределения арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

3.6. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,1 процент от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

IV. ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА

4.1. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной разделом II настоящей Методики.

4.2. Размер арендной платы устанавливается договором субаренды.

4.3. Порядок и условия предоставления в субаренду муниципального имущества, определяются в соответствии с требованиями муниципального правового акта, утвержденного решением Харцызского городского совета Донецкой Народной Республики, регулирующим порядок заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности городского округа Харцызск.

4.4. Недвижимое имущество предоставляется в субаренду при условии, что суммарная площадь предоставляемого (предоставленного) в субаренду имущества не превышает 50 (пятьдесят) процентов арендуемой площади.

4.5. Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального субарендатора на основании технического задания, согласованного Администрацией.

V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ХАРЦЫЗСК ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

5.1. Внесение изменений в договоры аренды (субаренды) имущества городского округа Харцызск в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы.

5.2. Размер арендной платы по договорам аренды (субаренды) имущества городского округа Харцызск изменяется ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год.

В случае внесения арендной платы авансовым платежом индексы инфляции за последующие месяцы не учитываются. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в бюджет или арендодателю, зачисляются в счет следующих платежей.

5.3. Договоры аренды (субаренды) имущества городского округа Харцызск подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику, повлекшие изменениям арендной платы, но не чаще одного раза в год.

5.4. В месячный срок после вступления в силу муниципального правового акта, регулирующего изменение арендных ставок, либо коэффициента сферы деятельности арендатора по договорам аренды (субаренды) имущества городского округа Харцызск, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

5.5. В случае несогласия арендатора по вопросам пересмотра арендной платы, а также заключения дополнительного соглашения, арендодатель может инициировать расторжение договора согласно Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в судебном порядке.

5.6. Арендодатели объектов муниципальной собственности городского округа Харцызск ежемесячно до 10 числа, следующего за отчетным месяцем, предоставляют в Управление имущественных отношений Администрации отчет о действующих договорах аренды с отражением своевременности поступления средств от аренды, задолженности по арендной плате, основания для заключения договоров аренды, срока действия договоров.

VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Вопросы, не урегулированные настоящим Методикой, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, Донецкой Народной Республики и муниципальными правовыми актами городского округа Харцызск.