



ГОРЛОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ

11 апреля 2024 года
г. Горловка

№ I/26-4

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

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14 августа 2023 года № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10 октября 2023 года № 163н «Об утверждении Порядка ведения органами местного самоуправления реестров муниципального имущества», статьей 26 Устава муниципального образования городской округ Горловка Донецкой Народной Республики, утвержденного решением Горловского городского совета Донецкой Народной Республики от 25 октября 2023 года № I/6-1, Регламентом Горловского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Горловского городского совета Донецкой Народной Республики от 13 марта 2024 года № I/23-4, Горловский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

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

2. Настоящее Решение подлежит официальному обнародованию (опубликованию) в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики (ГИС НПА ДНР), доменное имя сайта – gisnra-dnr.ru, зарегистрированной в Федеральной службе по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций, свидетельство номер: ЭЛ № ФС 77 — 85148 от 25.04.2023 и вступает в силу со дня его официального обнародования (опубликования).

Глава муниципального образования
городского округа Горловка
Донецкой Народной Республики



И.С. ПРИХОДЬКО

Председатель
Горловского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



Р.Г. КОНЕВ

УТВЕРЖДЕНА
Решением
Горловского городского совета
Донецкой Народной Республики

от 11 апреля 2024 года № № I/26-4

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

1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета и распределения арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городской округ Горловка Донецкой Народной Республики (далее – Методика) разработана в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Конституции Донецкой Народной Республики, Закона ДНР от 14 августа 2023 года № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике» с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности городского округа Горловка Донецкой Народной Республики и установления порядка ее расчета и распределения.

2. Арендная плата является платежом, который вносит арендатор арендодателю независимо от результатов своей хозяйственной деятельности.

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

4. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной 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 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказа Федеральной антимонопольной службы от 21 марта 2023 года № 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».

5. В арендную плату за пользование арендованным имуществом не включается:

- 1) расходы на содержание арендованного имущества;
- 2) плата за коммунальные услуги;
- 3) плата за услуги, которые в соответствии с заключенными соглашениями, обязуется предоставлять арендатору балансодержатель;
- 4) арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога);
- 5) налог на добавленную стоимость (рассчитывается и перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет).

Арендатор обязан заключить договоры на предоставление коммунальных услуг (услуги по содержанию домов, сооружений и придомовых территорий, водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, газоснабжение, поставка тепловой и электрической энергии, услуги по вывозу твердых бытовых отходов и т.д.) с соответствующими организациями – поставщиками данных услуг в части, относящейся к объекту аренды. В случае невозможности заключения таких договоров, возмещать балансодержателю в полном объеме (по согласованию сторон).

6. Арендная плата в соответствии с Методикой рассчитывается в такой последовательности:

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

В случае, когда срок аренды менее одного месяца, то на основании размера месячной арендной платы рассчитывается суточная арендная плата, которая фиксируются в договоре аренды.

7. В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодная индексация с учетом уровня инфляции, предусмотренного нормативными правовыми актами, действующими на территории Донецкой Народной Республики на очередной финансовый год и плановый период.

Индексация применяется ежегодно для расчета размера ежемесячной арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

8. Заключению договора аренды предшествует независимая оценка объекта аренды для определения размера годовой арендной платы.

Результаты оценки являются действующими в течение шести месяцев со

дня

ее проведения. Оплата стоимости работ по проведению независимой оценки осуществляется за счет арендатора.

В случае если на момент продления действия договора аренды последняя оценка объекта аренды была сделана более трех лет назад, для продления (возобновления), договора аренды производится оценка объекта аренды.

2. Расчет арендной платы

9. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия как имущественного комплекса и других имущественных комплексов (далее – имущественные комплексы) городского округа Горловка рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.год} = \text{Ст.р.} \times \text{Сар.в.д.} / 100, \text{ где:}$$

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

Ст.р. – рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов (запасов) имущественного комплекса, определенная оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности (руб.);

Сар.в.д. – арендная ставка за пользование имущественным комплексом, определенная в соответствии с приложением 1 к настоящей Методике.

10. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества городского округа Горловка Донецкой Народной Республики (кроме аренды недвижимого имущества организациями, указанными в пункте 12 настоящего раздела Методики) рассчитывается по формуле:

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

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.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) – рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Горловка, определенная оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности.

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

1) федеральным и государственным органам исполнительной власти, федеральным и государственным бюджетным и казенным учреждениям устанавливается коэффициент в размере 0,10;

2) 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, творческим союзам, 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 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам общеобразовательных организаций устанавливается коэффициент в размере 0,25;

3) организациям, уставный 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 (восемьдесят) 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 устанавливается коэффициент в размере 0,50.

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

12. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества органами местного самоуправления городского округа Горловка Донецкой Народной Республики, муниципальными бюджетными и казенными учреждениями, государственными унитарными предприятиями Донецкой Народной Республики и муниципальными унитарными предприятиями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги, Государственным унитарным предприятием Донецкой Народной Республики «Почта Донбасса» составляет 2,00 (два) рубля.

Осуществление независимой экспертной оценки объектов аренды для данных учреждений не требуется.

13. 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 Федеральным законом

от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

15. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

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

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)).

16. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл.час} = \text{Апл.сут.} / \text{Т}, \text{ где:}$$

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

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

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

17. Арендатор имеет право требовать уменьшение арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования имуществом существенным образом изменились.

18. Меньший размер арендной платы за использование недвижимого имущества муниципальной собственности устанавливается отдельным постановлением администрации городского округа Горловка по обращению арендатора с обоснованным заявлением и заключением отраслевого (функционального) или территориального органа администрации, к сфере управления которого относится объект аренды.

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

3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее распределения

20. Арендная плата за имущественные комплексы вносится ежеквартально до 15 (пятнадцатого) числа включительно месяца, следующего за отчетным кварталом.

Арендная плата за иное имущество вносится арендаторами ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа включительно месяца, следующего за отчетным.

Суммы арендных платежей, излишне перечисленные арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

21. В случае если арендодателем имущества выступает администрация городского округа Горловка, арендная плата направляется 100% в бюджет городского округа Горловка.

22. В случае если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения городского округа Горловка, арендная плата направляется:

1) за недвижимое имущество – 70% в бюджет городского округа Горловка, 30% балансодержателю имущества;

2) за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) – 100% балансодержателю имущества.

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

24. Контроль за поступлением арендной платы по договорам аренды осуществляют арендодатели имущества.

25. Нормативными правовыми актами Горловского городского совета Донецкой Народной Республики может быть установлен иной порядок распределения арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

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

4. Плата за субаренду муниципального имущества

27. Размер платы за субаренду недвижимого имущества, оборудования, транспортных средств, иного имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном

настоящей Методики для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренной пунктами 10, 12, 14, 15, 16 раздела 2 настоящей Методики.

28. Плата за субаренду имущества уплачивается арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

29. Размер арендной платы устанавливается договором субаренды и не может превышать размер арендной платы по договору аренды, пропорционально занимаемой площади.

5. Порядок внесения изменений размера арендной платы в договоры аренды (субаренды) муниципального имущества

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

31. Внесение изменений в договоры аренды (субаренды) имущества городского округа Горловка в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с пересмотром арендной платы между арендодателем и арендатором.

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

33. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды.

Приложение 1
к Методике расчета и распределения
арендной платы за пользование
муниципальным имуществом
городского округа Горловка Донецкой
Народной Республики
(пункт 9)

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
за пользование имуществом комплексом

№ п/п	Направление использования имущества комплекса	Арендная ставка, %
1	Табачная, ликероводочная и винодельческая промышленность	25
2	Производство электрического и электронного оборудования, древесины и изделий из древесины, мебели, организация концертно-зрелищной деятельности и выставочной деятельности, деятельности ресторанов, морской и автомобильный транспорт, торговля, выпуск лотерейных билетов и проведение лотерей, цветной металлургии, нефтегазодобывающая промышленность	20
3	Электроэнергетика, газовая, химическая, нефтехимическая, топливная и угольная промышленность, черная металлургия, связь, швейная и текстильная промышленности, ресторанное хозяйство (кроме ресторанов), производство транспортных средств, оборудования и их ремонта, производство резиновых и пластмассовых изделий, лесное хозяйство, рыбное хозяйство, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка отходов, добыча неэнергетических материалов, железнодорожный транспорт, бытовое обслуживание, производство машин и оборудования, предназначенного для механической, термической обработки материалов или осуществления других операций, предоставление дополнительных транспортных услуг и вспомогательных операций	16
4	Сельское хозяйство, пищевая промышленность, металлообработка, образование, наука и охрана здоровья, легкая (кроме швейной и текстильной) промышленность, производство строительных материалов	12
5	Иные объекты	10