Приложение 2

УТВЕРЖДЕНА

распоряжением главы администрации

города Иловайска

от 05.06.2018 № 99-р

[**ВРЕМЕННАЯ МЕТОДИКА
РАСЧЁТА И ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА ИЛОВАЙСКА**](http://gisnpa-dnr.ru/npa/1000-900-2016-07-11/)

1. Временная методика расчёта и порядка использования арендной платы за пользование имуществом муниципальной собственности города Иловайска (далее - Методика) разработана для применения на территории города Иловайска до принятия соответствующего законодательства Донецкой Народной Республики в части передачи в аренду имущества муниципальной собственности.

Настоящая Методика разработана с целью совершенствования и обеспечения функционирования механизма взимания и использования платы за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков) и недвижимого имущества (зданий, сооружений, помещений), другого отдельного индивидуально определённого имущества муниципальных предприятий, организаций и учреждений (машин, оборудования, сетей водо-, газо-, электроснабжения, сооружений и оборудования на них, других учетных единиц основных средств, а также имущества, которое не вошло в уставные фонды хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

2. Настоящая Методика определяет механизм начисления арендной платы за пользование имуществом, относящимся к муниципальной собственности города Иловайска.

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

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

5. Заключению договора аренды предшествует независимая оценка объекта аренды.

В случае, если на день продления срока действия договора аренды последняя оценка объекта аренды была выполнена более чем три года назад, для продления срока действия такого договора проводится новая оценка объекта аренды. Оплата стоимости работ по проведению независимой оценки осуществляется за счёт арендатора.

Независимая оценка должна быть выполнена в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики. Результаты оценки являются действующими в течение шести месяцев со дня ее проведения.

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

определяется размер годовой арендной платы;

на основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за первый месяц аренды, который фиксируется в договоре аренды;

с учетом арендной платы за первый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за следующие месяцы аренды.

7. В случае, когда срок аренды менее или более одних суток (или одного месяца), то на основании размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости, на основании размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата, которые фиксируются в договоре аренды.

8. Арендная плата, определённая согласно настоящей Методике, является минимальным размером арендной платы при проведении конкурса на право аренды муниципального имущества.

9. Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы определяется по формуле:

Опл = Во х Сор.ц,

где Опл – размер годовой арендной платы, рос. руб.;

Во – стоимость объекта оценки, определённая путём проведения независимой оценки, рос. руб.;

Сор.ц – арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий, определённых согласно [приложению 1](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-1-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc).

10. Размер годовой арендной платы в случае аренды отдельного индивидуально определённого муниципального имущества (кроме недвижимого) устанавливается по соглашению сторон, но не менее пяти процентов от стоимости арендуемого имущества, определённой путём проведения независимой оценки. В случае, когда арендатором является физическое лицо-предприниматель – не менее четырёх процентов стоимости арендуемого имущества, определённой путём проведения независимой оценки.

11. В арендную плату не включаются затраты на содержание дома и придомовой территории, коммунальные платежи за пользование водой, отоплением, электроэнергией, вывоз мусора и т.д. Данные платежи оплачиваются арендатором отдельно на основании заключенных договоров с соответствующими организациями - поставщиками данных услуг или возмещаются в полном объёме арендодателю по согласованию сторон.

12. В случае, если встроенное нежилое помещение в жилом доме является самостоятельным объектом недвижимости и передано в аренду двум и более арендаторам, площадь аренды для каждого арендатора определяется как сумма основной площади (площади занимаемых комнат) и вспомогательной площади (площади коридоров, служб и т.д.), рассчитанной пропорционально занимаемой основной площади.

Вспомогательные помещения (помещения общего пользования - коридоры, службы и т.д.) не являются объектами аренды. Их площадь для арендаторов и собственников определяется пропорционально площади занимаемых комнат и включается в договор на возмещение затрат по содержанию дома и придомовой территории.

13. В случае, если встроенное нежилое помещение является частью нежилого здания (административного и т.д.), площадь аренды определяется как сумма основной площади - площади занимаемых комнат. Помещения общего пользования здания (коридоры, службы и т.д.) в данном случае не являются объектом аренды. Их площадь для арендатора определяется пропорционально площади занимаемых комнат и включается в договор на возмещение затрат по содержанию арендованного имущества.

14. В случае аренды недвижимого имущества (кроме аренды недвижимого имущества организациями, указанными в пункте 15 настоящей Методики и пункте 11 [Приложения 2](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-2-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc) к настоящей Методике) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

Опл = Вп х Сор,

где Опл – размер годовой арендной платы, рос. руб.;

Вп - стоимость арендного имущества, определённая путём проведения независимой оценки, рос. руб.;

Сор - арендная ставка, определённая в соответствии с [приложением 2](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-2-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc) к настоящей Методике;

15. Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества определяется исходя из расчёта 2,00 рос. руб. в год для:

предприятий, учреждений, организаций, которые полностью или частично содержатся за счёт средств местного, Республиканского бюджетов;

почтовых отделений связи государственного предприятия «Почта Донбасса»;

общественных организаций, не осуществляющих коммерческую деятельность;

благотворительных организаций и благотворительных фондов;

государственных (Республиканских) и муниципальных телерадиоорганизаций, которые содержатся за счёт местного и Республиканского бюджетов;

редакций государственных (Республиканских) и муниципальных периодических изданий, которые содержатся за счёт средств местного и Республиканского бюджетов, а также периодических изданий, созданных объединениями граждан, Республиканскими научно-исследовательскими учреждениями, учебными заведениями, трудовыми коллективами.

16. Арендатор имеет право требовать уменьшение арендной платы, если из-за обстоятельств, за которые он не отвечает, возможность пользования имуществом существенным образом уменьшилась. Расчёт арендной платы в данном случае выполняется с применением арендной ставки согласно пункту 10 [Приложения 2](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-2-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc) к настоящей Методике.

Арендатор может быть освобождён от арендной платы за всё время, на протяжении которого имущество не могло быть использовано им из-за обстоятельств, за которые он не отвечает.

В этом случае арендатор должен направить письмо в адрес главы администрации города Иловайска и акт обследования объекта балансодержателем/арендодателем (или иной документ), с указанием причин невозможности использования имущества.

17. Размер месячной арендной платы (после заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы) рассчитывается по формуле:

Опл мес = Опл : 12;

где Опл – годовая арендная плата, определённая настоящей Методикой, рос. руб.;

После утверждения порядка применения индекса инфляции на территории Донецкой Народной Республики размер месячной арендной платы за первый месяц (после заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы) рассчитывается по формуле:

Опл мес = Опл : 12 х Iпр х Iм,

где Опл – годовая арендная плата, определённая настоящей Методикой, рос. руб.;

Iпр – индекс инфляции за период с даты проведения независимой оценки до даты заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы;

Iм – индекс инфляции за первый месяц аренды.

При этом размер арендной платы за нежилое помещение за каждый следующий месяц аренды определяется путём корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

Индекс инфляции не применяется для организаций (при использовании помещений по целевому назначению), предусмотренных пунктом 15 настоящей Методики и пунктом 11 [Приложения 2](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-2-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc) к настоящей Методике.

В случае определения арендатора на конкурсной основе условиями конкурса может быть предусмотрен больший размер арендной платы.

18. Суточная и почасовая арендная плата рассчитывается на основе месячной арендной платы:

Опл сут = Опл мес: Чдм,

где Опл сут – размер арендной платы за сутки, рос. руб.;

Опл мес – размер арендной платы за первый месяц аренды, рос. руб.;

Чдм – число дней в месяце.

Опл час = Опл сут: 24 х Ч,

где Опл час – арендная плата часовая, рос. руб.;

Опл сут – размер арендной платы за сутки, рос. руб.;

Ч – количество часов аренды в сутки.

19. Суммы излишне перечисленной арендной платы зачисляются в счёт следующих платежей.

20. Плата за пользование земельным участком в год осуществляется в соответствии с договором платы за землю (приложение 5 к Примерному договору).

21. Временное безвозмездное пользование имуществом предусматривает полную компенсацию затрат арендатором на его содержание, включая эксплуатационные расходы.

22. Начисление платы за субаренду осуществляется арендатором в соответствии с настоящей Методикой. В случае, если использование имущества субарендатором отличается от функционального использования его арендатором, арендатор при заключении договора субаренды обязан привести расчёт арендной платы по договору аренды в соответствие с функциональным использованием имущества субарендатором. При этом передача в субаренду целесообразна при изменении арендной ставки в сторону увеличения.

23. Арендная плата по договорам аренды, заключённым с Отделом ЖКХ от имени администрации города Иловайска, и за целостные имущественные комплексы, являющиеся собственностью города Иловайска, направляется - 100% в местный бюджет.

24. Распределение арендной платы за нежилые помещения, балансодержателями которых являются предприятия, учреждения и организации муниципальной формы собственности, определяется распоряжением главы администрации города Иловайска.

25. Для предприятий арендаторов, перечисленных в пункте 15 настоящей Методики и пункте 11 [Приложения 2](http://gisnpa-dnr.ru/wp-content/uploads/2017/06/Prilozhenie-2-k-Vremennoj-metodike-k-Rasporyazheniyu-900.doc) к настоящей Методике, арендная плата в полном объёме направляется на расчётные счета арендодателей. Осуществление независимой экспертной оценки объектов аренды для данных предприятий, учреждений, организаций не требуется.

26. Арендодатели выставляют соответствующие счета за арендную плату не позднее пятнадцатого числа текущего месяца и контролируют их оплату.

Арендная плата вносится Арендаторами ежемесячно до конца текущего месяца.

Арендаторам, финансирование которых осуществляется из бюджетов всех уровней, счета за арендную плату выставляются Арендодателем не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчётным, а арендная плата вносится на протяжении всего срока действия договора аренды, но не позднее пяти календарных дней со дня поступления денежных средств на расчётный счёт Арендатора.

После утверждения порядка применения индекса инфляции на территории Донецкой Народной Республики, арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее двадцатого числа месяца, следующего за отчётным.

27. Расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности по арендной плате, относятся на счёт должника.

28. Согласно Закону Донецкой Народной Республики «О налоговой системе» (с изменениями) налог на добавленную стоимость при расчёте арендной платы не начисляется.

29. Для получения разрешения на использование балансодержателем помещений под собственные нужды на имя главы администрации города Иловайска направляется соответствующее ходатайство с указанием планируемого функционального назначения.