

Приложение 6
к Порядку предоставления в аренду
муниципального имущества
муниципального образования
городской округ Докучаевск
Донецкой Народной Республики

**Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду
муниципального имущества муниципального образования городской округ Докучаевск
Донецкой Народной Республики**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики (далее - Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) муниципального имущества муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики, и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

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 (минимальный) размер арендной платы.

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказа Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 21.03.2023 № 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:

1.4.1. Арендная плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке (компенсационные платежи плательщика земельного налога);

1.4.2. Расходы на содержание арендованного имущества (плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью).

1.4.3. Плата за коммунальные услуги, в том числе за коммунальные услуги, которые в соответствии с заключенными договорами обязуется предоставлять Арендатору Арендодатель (муниципальное предприятие (учреждение)).

Арендаторы, кроме учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых полностью осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики, обязаны заключить с Арендодателем (муниципальным предприятием (учреждением)) договор на эксплуатационное обслуживание объекта аренды с обязательным условием компенсации Арендодателю (муниципальному предприятию (учреждению)) потребленных коммунальных услуг.

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

1.5.1. Определяется размер годовой арендной платы;

1.5.2. 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 аренды предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему значению индекса потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Донецкой Народной Республики на соответствующий финансовый год.

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

Изменение арендной платы по договору в сторону понижения в течение всего срока его действия не допускается.

2. Расчет арендной платы

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятия или единого недвижимого комплекса (далее - имущественные комплексы) рассчитывается по формуле:

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

где:

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

Ст.р. - рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов (запасов)) имущественного комплекса, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) (руб.);

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

2.2. В случае аренды имущества, за исключением имущества, указанного в пункте 2.1 настоящей Методики, размер годовой арендной платы 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 на основании отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ (руб.);

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

Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом (далее - рыночная стоимость аренды), определяется на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

Коэффициент сферы деятельности Арендатора (Кс.д.а.) применяется для определения арендной платы для следующих отдельных категорий Арендаторов:

- 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 12.01.1996 №7-ФЗ "О некоммерческих организациях", пищеблокам, буфетам общеобразовательных организаций Кс.д.а. применяется в размере 0,25;

- 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% (списочная численность инвалидов среди работников такой организации составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25%), индивидуальным предпринимателям - инвалидам, молодежным и детским неприбыльным общественным организациям Кс.д.а. применяется в размере 0,50.

Во всех остальных случаях Кс.д.а. применяется в размере 1,00.

2.3. Размер годовой арендной платы в случае аренды оборудования, транспортных средств, иного имущества (кроме недвижимого) устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование данным имуществом, определяемой оценщиком в соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ.

2.4. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ.

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 муниципальным предприятием (учреждением)).

2.7. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

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

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 муниципальным предприятием (учреждением)).

2.8. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть

определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ.

2.9. Арендная плата за объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, в соответствии с актом технического состояния о соответствии объекта культурного наследия критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 "Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии" исполнительного органа государственной власти Донецкой Народной Республики, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается в размере, определенном по итогам торгов на право заключения договора аренды, на период действия договора аренды до дня выполнения Арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством.

Со дня выполнения Арендатором работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством арендная плата устанавливается в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия в месяц до истечения срока действия договора аренды.

При этом днем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия считается день подписания акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного в установленном федеральным законодательством порядке.

3. Сроки внесения арендной платы и порядок ее использования

3.1. Арендная плата вносится до 15 числа текущего месяца включительно.

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

3.2. В случае если Арендодателями имущества выступают муниципальные предприятия (учреждения), арендная плата направляется:

3.2.1. За имущество казенных учреждений муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики, закрепленное за ними на праве оперативного управления, - 100% - в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики;

3.2.2. За недвижимое имущество муниципальных предприятий (учреждений) (кроме казенных учреждений муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики), закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 70% - в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики, 30% - муниципальному предприятию (учреждению), за которым данное имущество закреплено;

3.2.3. За движимое имущество муниципальных предприятий (учреждений) (кроме казенных учреждений муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики), закрепленное за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, - 100% муниципальному предприятию (учреждению), за которым данное имущество закреплено;

3.2.4. За особо ценное движимое имущество муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики, закрепленное за муниципальным предприятием (учреждением) (кроме казенных учреждений муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики) на праве оперативного

управления либо хозяйственного ведения, или приобретенное за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, - 100% муниципальному предприятию (учреждению).

3.3. Контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики по договорам аренды, муниципальными предприятиями (учреждениями), осуществляет Управление жилищно-коммунального хозяйства и развития инфраструктуры Администрации городского округа Докучаевск после предоставления соответствующим Арендодателем экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

3.4. Муниципальными правовыми актами Докучаевского городского совета Донецкой Народной Республики может быть установлен иной порядок использования (распределения) арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

3.5. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку (пеню) в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

4. Плата за субаренду имущества

4.1. Размер платы по договорам субаренды недвижимого и движимого имущества (в том числе входящего в состав имущественного комплекса) рассчитывается в порядке, установленном настоящей Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества, предусмотренного пунктами 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 раздела 2 настоящей Методики.

4.2. Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендную плату за имущество, которое передается в субаренду, уплачивается Арендатору, который передает арендованное им имущество в субаренду.

4.3. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает Арендатор, согласовывается с Управлением жилищно-коммунального хозяйства и развития инфраструктуры Администрации городского округа Докучаевск и перечисляется Арендатором в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики ежемесячно.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления разницы, указанной в абзаце первом настоящего пункта, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

4.4. В случае если объектом аренды является объект культурного наследия, включенный в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и находящийся в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, переданный в аренду по результатам проведения конкурсов, аукционов и арендная плата за который вносится Арендатором в соответствии с пунктом 3.1 настоящей Методики, то субарендатор оплачивает Арендатору плату за субаренду, определенную на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки".

Разница между начисленной платой за субаренду и арендной платой, установленной договором аренды, перечислению в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики не подлежит.

4.5. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет муниципального образования городской округ Докучаевск Донецкой Народной Республики по договорам субаренды, осуществляет Управлением жилищно-коммунального хозяйства и развития

инфраструктуры Администрации городского округа Докучаевск после предоставления соответствующим Арендодателем экземпляра договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

5. Порядок внесения изменений в договоры аренды (субаренды) муниципального имущества, при изменении размера арендной платы (платы за субаренду) согласно методике

5.1. Договоры аренды муниципального имущества подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику.

5.2. В месячный срок после вступления в силу муниципального правового акта, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности Арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды муниципального имущества, Арендодатель уведомляет Арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

5.3. Внесение изменений в договоры аренды муниципального имущества в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы между Арендодателем и Арендатором.

5.4. Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения Докучаевским городским советом Донецкой Народной Республики новых арендных ставок, предусмотренных настоящей Методикой (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности Арендатора (Кс.д.а.) (для недвижимого и движимого имущества).

5.5. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды (пункты 5.1 - 5.4 настоящей Методики).

5.6. При изменении арендной платы в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по ранее заключенным договорам аренды арендная плата устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования имуществом (с указанием величины арендной платы).