



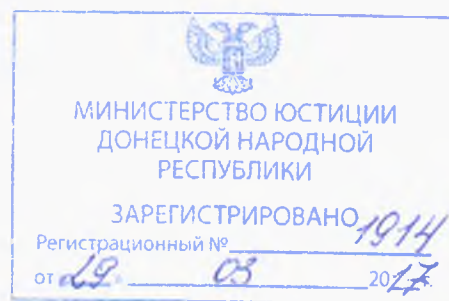
ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П Р И К А З

13.03.2017

Донецк

№ 492



**О внесении изменений во Временное положение  
о порядке передачи в аренду государственного имущества**

В целях усовершенствования правового регулирования арендных отношений и защиты имущественных интересов Донецкой Народной Республики при возврате целостных имущественных комплексов, после прекращения или расторжения договора аренды, руководствуясь пп. 1 п. 2.1, пп. 5 п. 2.3. раздела II, п. 5.1., п. 5.3. раздела V Положения о Фонде государственного имущества Донецкой Народной Республики, утвержденного Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики от 09 декабря 2016 года № 208,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить изменения к Временному положению о порядке передачи в аренду государственного имущества, утвержденному приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 09 июня 2015 № 28, зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 06 июля 2015 под регистрационным № 265, которые прилагаются.

2. Дополнить Временное положение о порядке передачи в аренду государственного имущества, утвержденное приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 09 июня 2015 года № 28, зарегистрированное в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 06 июля 2015 года под регистрационным № 265 Приложением 5 «Акт оценки стоимости целостного имущественного комплекса арендованного предприятия при прекращении или расторжении договора аренды» (прилагается).

3. Юридическому департаменту Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики в пятидневный срок со дня подписания настоящего приказа подать его на государственную регистрацию в Министерство юстиции Донецкой Народной Республики.

4. Юридическому департаменту Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики в установленном порядке предоставить настоящий приказ в Министерство информации Донецкой Народной Республики для официального опубликования.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель



С.Н. Кайда

УТВЕРЖДЕНО  
Приказом Фонда  
государственного имущества  
Донецкой Народной Республики  
от 13.03.2017 № 492

**Изменения во Временное положение  
о порядке передачи в аренду государственного имущества**

1. Внести во Временное положение о порядке передачи в аренду государственного имущества, утвержденное приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 09 июня 2015 года № 28, зарегистрированное в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 06 июля 2015 года под регистрационным № 265 (с изменениями) (далее – Временное положение), следующие изменения и дополнения:

1.1. Дополнить Временное положение пунктом 26-1. следующего содержания:

«26-1. Контроль возвращения целостных имущественных комплексов государственных предприятий после прекращения или расторжения договора аренды

26-1.1. Арендодатель участвует в осуществлении контроля возвращения целостных имущественных комплексов государственных предприятий и организаций, их структурных подразделений (далее – арендованные предприятия) после прекращения или расторжения договора аренды в соответствии с порядком, включающим:

- а) процедуру прекращения или расторжения договора аренды;
- б) инвентаризацию и оценку имущества арендованного предприятия;
- в) определение организационно-правовой формы предприятия, создаваемого на имуществе арендованного предприятия.

26-1.2. Начало процедуры возврата арендованных целостных имущественных комплексов государственных предприятий после прекращения или расторжения договора аренды определяется путем издания приказа арендодателя.

Инвентаризация и оценка имущества арендованного предприятия осуществляются до даты окончания действия договора аренды, прекращения либо расторжения договора аренды.

26-1.3. Содержание и последовательность процедур прекращения либо расторжения договора аренды и реорганизации арендованного предприятия определяются настоящим Положением, договором аренды и достигнутой между арендодателем и арендатором не ранее, чем за 3 (три) месяца до определенной даты прекращения (расторжения) договора аренды договоренности, которая оформляется соответствующим соглашением. Если договор аренды расторгнут по решению суда, то соглашение заключается в течение 5 (пяти) календарных дней после того, как это решение вступило в законную силу.

Соглашением может быть предусмотрено:

- 1) создание совместной комиссии сторон по инвентаризации, разграничению и оценке имущества арендованного предприятия (далее – Комиссия) в течение 5 (пяти) календарных дней);
- 2) проведение полной инвентаризации имущества арендованного предприятия (в течение 15 (пятнадцати) календарных дней);
- 3) оценка имущества арендованного предприятия и государственной и арендаторской долей в нем (в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после утверждения результатов инвентаризации);
- 4) погашение арендатором задолженности по арендной плате;
- 5) реорганизация арендованного предприятия.

26-1.4. Процедура прекращения или расторжения договора аренды и реорганизации арендованного предприятия осуществляется путем:

- а) определения даты оценки имущества арендованного предприятия;
- б) создания Комиссии;
- в) проведения полной инвентаризации имущества арендованного предприятия в течение 15 (пятнадцати) календарных дней;
- г) проведения аудиторской проверки (одновременно с проведением инвентаризации);
- д) утверждения сводного акта инвентаризации, протокола разграничения стоимости имущества между арендатором и арендодателем,

перечня имущества, подлежащего оценке арендодателем (в срок не более 5 (пяти) рабочих дней от даты утверждения протокола о результатах инвентаризации руководителем предприятия - арендатором);

е) отбора арендодателем на конкурсной основе субъекта оценочной деятельности Донецкой Народной Республики и заключения с ним договора на проведение независимой оценки имущества;

ж) проведения оценки целостного имущественного комплекса Комиссией в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, с учетом аудиторского заключения и разделительного баланса;

и) погашения арендатором задолженности по арендной плате;

к) реорганизации арендованного предприятия (в случае необходимости).

Комиссия создается приказом арендодателя. В состав Комиссии входят представители арендодателя и арендатора. По требованию одной из сторон к работе в Комиссии могут привлекаться представители других государственных органов власти, в т.ч. представители Контрольной ревизионной службы Донецкой Народной Республики, представители органа, уполномоченного управлять государственным имуществом и/или балансодержателя, которому будет передаваться целостный имущественный комплекс.

26-1.5. Полная инвентаризация имущества арендованного предприятия проводится по состоянию на последнее число месяца до даты прекращения (расторжения) договора аренды. Дата инвентаризации совпадает с датой оценки.

Акт оценки действителен шесть месяцев от даты его утверждения и может быть продлен приказом арендодателя на срок, не превышающий один год от даты его утверждения.

При проведении полной инвентаризации Комиссия руководствуется действующим законодательством.

При проведении полной инвентаризации Комиссия должна решить следующие задачи:

а) осуществить разграничение имущества, принадлежащего государству и имущества арендатора;

б) документально удостоверить источники приобретения новых основных средств и капитального ремонта, арендованных государственных основных средств за время от начала аренды до даты полной инвентаризации;

в) документально подтвердить наличие согласия арендодателя на осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества;

г) проверить начисление и использование Арендатором амортизационных отчислений на полное восстановление арендованных основных фондов за весь период аренды целостного имущественного комплекса.

К государственной доле имущества в целостном имущественном комплексе арендованного предприятия на этапе инвентаризации и составления передаточного баланса относятся:

- а) арендованное государственное имущество;
- б) иное государственное имущество, переданное арендатору государством в течение срока действия договора аренды;
- в) имущество, приобретенное за счет амортизационных отчислений на арендованное государственное имущество, если иное не предусмотрено договором аренды;
- г) остаток средств амортизационного фонда на полное восстановление арендованного государственного имущества и имущества, приобретенного за счет средств этого фонда ранее;
- д) стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласования с арендодателем.

К доле имущества, принадлежащего арендатору, относятся:

- а) доход (прибыль) арендованного предприятия за время аренды;
- б) нереализованная готовая продукция и незавершенное производство;
- в) имущество, приобретенное за счет собственных амортизационных отчислений арендатора на полное восстановление основных средств;
- г) стоимость согласованных с арендодателем неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных за счет средств арендатора, если иное не определено договором аренды;
- д) стоимость отдельных улучшений арендованного имущества, произведенных за счет средств арендатора;
- е) иное имущество, приобретенное арендатором в соответствии с действующим законодательством.

По данным полной инвентаризации составляется сводный акт инвентаризации и протокол распределения стоимости имущества между арендодателем и арендатором, которые Комиссия подает на согласование арендатору и утверждение арендодателю. На основе протокола о результатах инвентаризации составляется передаточный и разделительный баланс с выделением по каждой строке долей государства и арендатора.

26-1.6. В случае невозможности проведения инвентаризации и оценки имущества, вследствие непредоставления арендатором представителей в состав Комиссии, отказом образовывать рабочие инвентаризационные группы, допускать членов Комиссии на объект аренды, предоставлять достоверную и в полном объеме информацию, а также наступлением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) при надлежащем уведомлении арендатора о прекращении или расторжении договора аренды, возвращение (передача) имущества производится в следующем порядке:

- а) арендодатель принимает решение о передаче арендованного целостного имущественного комплекса органу, уполномоченному управлять государственным имуществом (его правопреемнику) и/или балансодержателю,

путем издания соответствующего приказа и оповещает (уведомляет) об этом орган, уполномоченный управлять государственным имуществом;

б) в случае, если орган, уполномоченный управлять государственным имуществом и/или балансодержатель определен актами Главы Донецкой Народной Республики, Совета Министров Донецкой Народной Республики, арендодатель передает целостный имущественный комплекс указанным органам;

в) в случае отсутствия/отказа органа, уполномоченного управлять государственным имуществом (его правопреемника) и/или балансодержателя определение органа, которому передается целостный имущественный комплекс, производится межведомственной комиссией в пределах её компетенции;

г) орган, уполномоченный управлять государственным имуществом и/или балансодержатель издает приказ о приеме целостного имущественного комплекса, возвращающегося из аренды и проведении полной инвентаризации самостоятельно в течение трех месяцев после принятия им имущества на баланс.

26-1.7. Во исполнение приказа о приеме целостного имущественного комплекса, возвращающегося из аренды, орган уполномоченный управлять государственным имуществом и/или балансодержатель осуществляет комплекс мероприятий, а именно:

а) принятие имущества на баланс по данным последней инвентаризации имущества;

б) проведение полной инвентаризации и оценки имущества в течение трех месяцев после принятия его на баланс, с учетом требований, установленных настоящим разделом.

26-1.8. В случае прекращения или расторжения договора аренды оценка целостного имущественного комплекса арендованного предприятия и долей государства и арендатора в нем осуществляется на дату полной инвентаризации по данным инвентаризации и передаточного баланса в 15-дневный срок после их получения и оформляется актом оценки стоимости целостного имущественного комплекса, арендованного предприятия (далее - акт оценки) (согласно Приложению 5).

26-1.9. Стоимость имущества, возвращаемого арендодателю, определяется в соответствии с требованиями Методики оценки объектов аренды, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 10 августа 1995г. № 629, действующим на территории Донецкой Народной Республики согласно ч. 2 ст. 86 Конституции Донецкой Народной Республики. При этом стоимость всех незавершенных капитальных вложений и неустановленного оборудования определяется в соответствии с порядком, установленным Методикой оценки имущества, утвержденной

Постановлением Кабинета Министров Украины от 10 декабря 2003 года № 1891, действующим на территории Донецкой Народной Республики согласно ч. 2 ст. 86 Конституции Донецкой Народной Республики. Стоимость имущества, принадлежащего арендатору, определяется по каждой строке передаточного баланса и акта оценки путем уменьшения общей стоимости имущества на стоимость имущества, принадлежащего государству.

При разграничении основных средств, приобретенных за время аренды, определяются источники их приобретения. При этом на полное восстановление арендованных основных средств используются в первую очередь амортизационные отчисления на эти средства.

26-1.10. Остаток средств амортизационного фонда на полное восстановление арендованных основных средств определяется согласно передаточному балансу на основании справки руководителя предприятия о движении средств этого фонда за время аренды и зачисляется к государственной доле в имуществе арендованного предприятия. Неиспользованная до истечения срока действия договора аренды на обновление и восстановление основных фондов сумма начисленных амортизационных отчислений зачисляется в государственную долю в имуществе арендованного предприятия.

Если арендатор допустил (совершил) ухудшение состояния арендованного имущества или его гибель, он должен возместить арендодателю убытки, если не докажет, что ухудшение состояния (гибель) имущества произошло не по его вине. Возмещение убытков производится денежными средствами. С согласия арендодателя возмещение убытков производится за счет иного принадлежащего арендатору имущества. Результаты возмещения убытков отражаются в акте оценки целостного имущественного комплекса арендованного предприятия и акте приема-передачи арендованного имущества путем соответствующего увеличения стоимости государственной доли имущества и уменьшения доли имущества арендатора.

В случае, если при передаче в аренду целостного имущественного комплекса передавались оборотные средства, которые были использованы арендатором, арендатор должен компенсировать их стоимость с учетом инфляции.

26-1.11. В случае, если часть переданных материальных оборотных средств не была использована арендатором и их наличие подтверждается инвентаризацией, то такие оборотные средства учитываются, с соответствующей дооценкой, как государственная доля оборотных средств арендованного предприятия.

26-1.12. Задолженность арендатора по арендной плате, с учетом штрафных санкций и иных начислений за неисполнение обязательств по



арендной плате, должна быть погашена до окончания срока действия договора аренды. Погашение задолженности производится денежными средствами. В случае отсутствия у арендатора средств, погашение долга производится с согласия арендодателя за счет иного принадлежащего арендатору имущества. При этом соответственно увеличивается доля государства и уменьшается доля арендатора в целостном имущественном комплексе, что отражается в акте оценки и акте приема-передачи государственной доли имущества.

26-1.13. После окончания своей работы Комиссия представляет арендодателю и арендатору:

а) сводный акт инвентаризации целостного имущественного комплекса арендованного предприятия;

б) протокол разграничения стоимости имущества между арендодателем и арендатором;

в) акт оценки целостного имущественного комплекса арендованного предприятия, с указанием в нем государственной и арендаторской долей в имуществе;

г) акт приема-передачи от арендатора арендодателю государственной доли в имуществе арендованного предприятия;

д) передаточный баланс;

е) разделительный баланс.

После утверждения акта оценки определенная по нему государственная доля в целостном имущественном комплексе арендованного предприятия возвращается арендодателю по акту приема-передачи имущества. Предприятие считается возвращенным арендодателю с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

26-1.14. Выбор организационно-правовой формы предприятия, создаваемого на имуществе бывшего арендованного предприятия, осуществляет Фонд государственного имущества Донецкой Народной Республики по согласованию с органом, уполномоченным управлять соответствующим государственным имуществом.

При выборе организационно-правовой формы предприятия учитываются:

а) соотношения долей государства и арендатора в имуществе арендованного предприятия, которое реорганизуется;

б) ограничения по участию негосударственных юридических лиц в производстве определенных видов продукции;

в) требования антимонопольного законодательства.

26-1.15. Если по результатам оценки имущества с учетом всех компенсаций, возмещений, погашения долгов и т.д. доля арендатора в целостном имущественном комплексе арендованного предприятия равна нулю, или такова, что может быть выкуплена государством с согласия

арендатора, или состав имущества арендатора таков, что позволяет осуществлять производство без этого имущества, то возможно следующее:

а) на базе возвращенного после аренды государственного имущества создается государственное предприятие;

б) на базе возвращенного после аренды государственного имущества в результате реорганизации (разделения, выделения) создается несколько государственных предприятий;

в) возвращенное после аренды государственное имущество присоединяется к имуществу действующего (иного) государственного предприятия.

Если договор аренды расторгнут по соглашению сторон или по решению суда вследствие введения запрета для предприятий, основанных на негосударственных формах собственности, осуществлять производство определенных видов продукции, то арендованное предприятие или соответствующее его структурное подразделение реорганизуется в государственное предприятие. При этом доля арендатора в имуществе арендованного предприятия (или его подразделения) подлежит выкупу или аренде государством.

В случае, если доля имущества арендатора не может быть выкуплена государством, то в случае запрета на приватизацию государственной доли имущества создается государственное предприятие. При этом государство может арендовать необходимое для организации производства имущество арендатора или арендатор исключает свое имущество из состава целостного имущественного комплекса.

Для создания государственного предприятия на возвращенном после аренды государственном имуществе арендодатель передает указанное имущество соответствующему органу, уполномоченному управлять государственным имуществом и/или балансодержателю по акту приема-передачи, а в случае если такой орган не определен, передача арендованного целостного имущественного комплекса производится органу, уполномоченному управлять государственным имуществом, который до заключения договора осуществлял полномочия по управлению соответствующим имуществом (либо его правопреемнику).

В случае, если орган, уполномоченный управлять государственным имуществом и/или балансодержатель определен актами Главы Донецкой Народной Республики, Совета Министров Донецкой Народной Республики, арендодатель передает целостный имущественный комплекс указанным органам.

В случае отсутствия/отказа органа, уполномоченного управлять государственным имуществом (его правопреемника) и/или балансодержателя определение органа, которому передается целостный имущественный комплекс, производится межведомственной комиссией в пределах её компетенции.

26-1.16. В случае отсутствия согласия органа управления соответствующим государственным имуществом на принятие имущества в сферу своего управления, арендодатель по представлению указанного органа (межведомственной комиссии) может принять иное решение по дальнейшему использованию этого имущества в порядке, определенном действующим законодательством, в том числе передать в аренду.

До возврата имущества по акту приема – передачи арендатор целостного имущественного комплекса государственного предприятия отвечает за надлежащее содержание, сохранение имущества и несет полную ответственность по обязательствам, возникшим в связи с арендой государственного имущества всем принадлежащим ему на праве собственности имуществом.

В случае передачи государственному предприятию (предприятиям) имущества, возвращенного арендатором, соответствующим органом, уполномоченным управлять данным имуществом, по согласованию с арендатором, может быть принято решение по вопросу правопреемства в отношении договоров, заключенных арендатором.»

**Председатель  
Фонда государственного имущества  
Донецкой Народной Республики**



**С.Н. Кайда**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**  
*к Временному положению  
о порядке передачи в аренду  
государственного  
имущества (п. 26-1.8)  
(в редакции приказа ФГИ  
ДНР от 13 марта 2017г. № 492)*

**АКТ**

оценки стоимости целостного имущественного комплекса  
арендованного предприятия при прекращении или расторжении договора  
аренды

№ п/п	Показатель	Стоимость имущества в российских рублях		
		Всего	В том числе принадлежит	
			Государству	Арендатору
1	2	3	4	5
1.	Балансовая стоимость основных средств			
2.	Восстановительная стоимость основных средств за минусом износа В том числе:			
2.1.	арендованных основных средств			
2.2.	основных средств, приобретенных за время аренды			
2.3.	расходы на капитальный ремонт			
3.	Остаточная стоимость нематериальных активов, отраженных в балансе			
4.	Восстановительная стоимость незавершенных капитальных вложений. В том числе:			
4.1.	незавершенного строительства			
5.	Восстановительная стоимость неустановленного оборудования			
6.	Остаток средств амортизационного фонда на полное восстановление арендованных основных средств			
7.	Долгосрочные финансовые вложения			
8.	Прочие финансовые активы (другие внеоборотные активы, денежные средства, расчеты и другие активы)			
9.	Запасы и затраты, которые входят в валюту баланса			
10.	Кредиторская задолженность			
11.	Оборотные средства за вычетом кредиторской задолженности (стр.8 + стр.9-стр.10)			

12.	Компенсация арендатором государству стоимости арендованных оборотных средств с учетом индексации (стр.12.1 +стр.12.2-стр.12.3) х стр.12.4. В случае, когда сумма строк 12.1 и 12.2 меньше строки 12.3, строка 12 равна нулю	X		
12.1.	финансовые активы	X		
12.2.	запасы и затраты	X		
12.3.	кредиторская задолженность	X		
12.4.	коэффициент индексации оборотных средств		X	X
13.	Компенсация арендатором государству ухудшения состояния или гибели арендованного имущества			
14.	Компенсация задолженности арендатора по арендной плате	X		
15.	Стоимость целостного имущественного комплекса арендованного предприятия (стр.2 + стр.3 + стр.4 + + стр.5 +стр.6 + стр.11 + стр.12 + стр.13 + стр.14)			
	Справочно:			
16.	Стоимость имущества, которое не входит в состав уставного капитала хозяйственного общества, созданного на имуществе арендованного предприятия			
	В том числе:			
16.1.	стоимость объектов государственного жилищного фонда			
16.2.	стоимость объектов, не подлежащих приватизации			
17.	Уставный капитал хозяйственного общества, созданный на имуществе арендованного предприятия (стр.15 - стр.16)			

X) суммы компенсации по строкам 12, 13 и 14 отражаются со знаком «+» в столбце 4 и со знаком «-» в столбце 5.

Председатель  
Фонда государственного имущества  
Донецкой Народной Республики



С.Н. Кайда