



ПРАВИТЕЛЬСТВО ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2023 г. № 103-2

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики

С целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики и установления порядка ее расчета и распределения, руководствуясь статьями 72, 73 Конституции Донецкой Народной Республики, во исполнение пункта 15 части 3 статьи 4 Закона Донецкой Народной Республики от 13 октября 2023 года № 14-РЗ «О порядке управления и распоряжения собственностью Донецкой Народной Республики», Правительство Донецкой Народной Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики (прилагается).
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Врио Председателя Правительства

А.Г. Чертков

УТВЕРЖДЕНА

Постановлением Правительства
Донецкой Народной Республики
от 4 декабря 2023 года № 103-2

Методика расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества Донецкой Народной Республики, передаваемого в аренду арендодателями, определенными Законом Донецкой Народной Республики от 13 октября 2023 года № 14-РЗ «О порядке управления и распоряжения собственностью Донецкой Народной Республики», и устанавливает порядок ее расчета и распределения (кроме случаев передачи в аренду земельных участков, находящихся в государственной 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 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».

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 балансодержатель, арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога), а также налог на добавленную стоимость.

Арендатор обязан заключить с балансодержателем 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.

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, предусмотренного нормативными правовыми актами, действующими на территории Донецкой Народной Республики на очередной финансовый год и плановый период.

II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды предприятий, их частей, других имущественных комплексов (далее - имущественные комплексы) Донецкой Народной Республики 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 оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности (руб.);

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

2.2. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества 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.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) - рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование недвижимым имуществом, передаваемым в аренду, определенная оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности.

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

а) федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления Донецкой Народной Республики, муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, устанавливается коэффициент в размере 0,10;

б) 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 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», пищеблокам, буфетам образовательных организаций устанавливается коэффициент в размере 0,25;

в) 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.

Размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества органами исполнительной власти Донецкой Народной Республики, государственными бюджетными и казенными учреждениями Донецкой Народной Республики составляет 2,00 (два) рубля.

2.4. 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.

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

2.6. 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.).

2.7. 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).

2.8. 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 балансодержателем).

2.9. 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 за имущественные комплексы вносится ежеквартально до 15 числа включительно месяца, следующего за отчетным кварталом.

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

3.2. В случае если арендодателем имущества выступает уполномоченный орган в сфере арендных отношений, арендная плата направляется - 100 (сто) процентов - в бюджет Донецкой Народной Республики.

В случае если арендодателями имущества выступают государственные органы Донецкой Народной Республики, государственные унитарные предприятия, казенные предприятия, бюджетные и автономные учреждения Донецкой Народной Республики, арендная плата направляется:

а) за недвижимое имущество - 70 (семьдесят) процентов - в бюджет Донецкой Народной Республики, 30 (тридцать) процентов - балансодержателю имущества;

б) за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества) - 100 (сто) процентов балансодержателю имущества.

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 Донецкой Народной Республики 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 Донецкой Народной Республики по договорам аренды, заключенным по согласованию с уполномоченным органом в сфере арендных отношений, государственными органами Донецкой Народной Республики, государственными бюджетными учреждениями, предприятиями, государственными унитарными предприятиями, казенными предприятиями Донецкой Народной Республики, осуществляет уполномоченный орган в сфере арендных отношений после предоставления соответствующим арендодателем (балансодержателем) экземпляра договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему.

3.5. Нормативными правовыми актами Правительства 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 пунктами 2.2, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8 раздела II настоящей Методики.

4.2. Размер арендной платы устанавливается договором субаренды.

V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ) ИМУЩЕСТВА ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

5.1. Внесение изменений в договоры аренды/субаренды имущества Донецкой Народной Республики 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 Донецкой Народной Республики изменяется ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год.

5.3. Договоры аренды/субаренды имущества Донецкой Народной Республики подлежат обязательному пересмотру в части изменения размера арендной платы в случае внесения соответствующих изменений в настоящую Методику, но не чаще одного раза в год.

5.4. В месячный срок после вступления в силу постановления Правительства Донецкой Народной Республики, регулирующего изменения арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды/субаренды имущества Донецкой Народной Республики, арендодатель уведомляет арендаторов о сроках и порядке пересмотра договоров аренды в части арендной платы.

Единым месяцем перерасчета в таких дополнительных соглашениях является месяц, следующий за месяцем утверждения Правительством Донецкой Народной Республики новых арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества).

Приложение
к Методике расчета и распределения
арендной платы при передаче в
аренду имущества Донецкой
Народной Республики
(пункт 2.1)

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ
ставка за пользование имуществом комплексом

Направление использования имущественного комплекса	Арендная ставка, проценты
Табачная, ликероводочная и винодельческая промышленность	25
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
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
Сельское хозяйство, пищевая промышленность, металлообработка, образование, наука и охрана здоровья, легкая (кроме швейной и текстильной) промышленность, производство строительных материалов	12
Иные объекты	10