

# ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

## ШАХТЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

### РЕШЕНИЕ

от 01.04.2024 № 91  
г. Шахтерск

#### **Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

С целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера арендной платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Шахтерского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 73, Уставом муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, принятым решением Шахтерского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 21, Шахтерский муниципальный совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (приложение).
2. Опубликовать настоящее решение в периодических печатных изданиях - газете «Новые горизонты», газете «Знамя Победы (ДНР)».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Шахтерского муниципального совета  
Донецкой Народной Республики

О.В. Катанцева

Глава муниципального образования  
Шахтерского муниципального округа  
Донецкой Народной Республики

А.В. Шатов

УТВЕРЖДЕНА  
решением Шахтерского  
муниципального совета Донецкой  
Народной Республики  
от 01.04.2024 № 91

**Методика расчета и распределения арендной платы при передаче  
в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального  
образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором. Арендная плата уплачивается независимо от результатов хозяйственной деятельности арендатора.

3. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по настоящей Методике, применяется как начальный размер арендной платы, а ее размер может быть увеличен по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ), приказа Федеральной антимонопольной службы 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», зарегистрированного в Министерстве юстиции Российской Федерации 19.05.2023 регистрационный № 73371, законодательства Донецкой Народной Республики.

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.

5. Арендная плата в соответствии с настоящей Методикой рассчитывается в следующем порядке:

- 1) определяется размер годовой арендной платы;
- 2) на основании размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы, который фиксируется в договоре аренды;
- 3) с учётом размера арендной платы за базовый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за первый и последующие месяцы аренды;
- 4) в случае, когда срок аренды меньше или больше одних суток или одного месяца, то на основе размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

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

7. Размер годовой арендной платы по договору аренды за пользование имущественными комплексами муниципальных (коммунальных) предприятий, учреждений и их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков) их частей, других имущественных комплексов (далее — имущественные комплексы), находящихся в собственности Шахтерского муниципального округа, 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 Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ, (руб.);

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

8. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Шахтерского муниципального округа, 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 Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ, (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 Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

9. 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 исполнительной власти Донецкой Народной Республики, государственным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления и муниципальным бюджетным и казенным учреждениям иных муниципальных

(кроме Шахтерского муниципального округа) устанавливается коэффициент в размере 0,10;

б) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозным и общественным организациям (объединениям) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединениям работодателей, товариществам 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 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 имущества, находящегося в собственности Шахтерского муниципального округа, органам местного самоуправления и муниципальным бюджетным и казенным учреждениям Шахтерского муниципального округа составляет 2,00 (два) рубля в год без проведения индексации.

10. 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 26.07.2006 № 135-ФЗ.

11. Результаты оценки являются действительными в течение 6 месяцев с даты составления отчета до момента заключения договора аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

12. 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.).

13. 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).

14. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

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

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

### III. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

16. 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.

17. В случае, если арендодателем имущества выступает Администрация Шахтерского муниципального округа Донецкой Народной Республики, казенные учреждения Шахтерского муниципального округа, арендная плата направляется — 100 (сто) процентов — в бюджет Шахтерского муниципального округа.

В случае, если арендодателями имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, муниципальные казенные предприятия, бюджетные и автономные учреждения Шахтерского муниципального округа, арендная плата направляется:

а) за недвижимое имущество — 70 (семьдесят) процентов — в бюджет Шахтерского муниципального округа, 30 (тридцать) процентов — балансодержателю;

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

В случае, если арендодателями имущества выступают объединения совладельцев многоквартирных домов, товарищества собственников жилья, арендная плата направляется - 30 (тридцать) процентов — в бюджет Шахтерского муниципального округа, 70 (семьдесят) процентов — балансодержателю;

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

19. С момента вступления в силу настоящей Методики контроль за поступлением арендной платы (части арендной платы) в бюджет Шахтерского муниципального округа по договорам аренды осуществляет Департамент имущественных и земельных отношений Администрации Шахтерского муниципального округа Донецкой Народной Республики.

20. Решением Шахтерского муниципального совета Донецкой Народной Республики может быть установлен иной порядок распределения арендной платы для отдельных предприятий, учреждений и организаций.

21. 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.

5

#### IV. ПЛАТА ЗА СУБАРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ШАХТЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

22. 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 8,10,12,13,14 главы II настоящей Методики.

23. Размер арендной платы устанавливается договором субаренды.

#### V. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ (СУБАРЕНДЫ)

24. Внесение изменений в договоры аренды/субаренды в части изменения размера арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения с перерасчетом арендной платы.

25. Размер арендной платы по договорам аренды/субаренды изменяется ежегодно с 1 января путем увеличения размера годовой арендной платы на индекс инфляции за предыдущий год.

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

27. В месячный срок после вступления в силу решения Шахтерского муниципального совета Донецкой Народной Республики об изменении арендных ставок (для имущественных комплексов) либо коэффициента сферы деятельности арендатора (для недвижимого имущества) по договорам аренды/субаренды, 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 решением Шахтерского муниципального совета 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, находящегося в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (пункт 2.1)

**Арендные ставки  
за пользование целостными имущественными комплексами муниципальных (коммунальных) предприятий, учреждений и их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), других имущественных комплексов, находящихся в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики**

Направления использования целостных имущественных комплексов муниципальных (коммунальных) предприятий, учреждений и их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков), других имущественных комплексов, находящихся в собственности муниципального образования Шахтерский муниципальный округ Донецкой Народной Республики	Арендная ставка, проценты
1	2
Табачная промышленность, ликероводочная и винодельческая промышленность	25
Производство электрического и электронного оборудования, древесины и изделий из древесины, мебели, организация концертно-зрелищной деятельности и выставочной деятельности, рестораны, морской транспорт, торговля, выпуск лотерейных билетов и проведение лотерей, цветная металлургия, нефтегазодобывающая промышленность, автомобильный транспорт	20
Электроэнергетика, газовая, химическая и нефтехимическая промышленность, черная металлургия, связь, швейная и текстильная промышленность, ресторанное хозяйство (кроме ресторанов), производство транспортных средств, оборудования и их ремонт, производство резиновых и пластмассовых изделий, лесное хозяйство, рыбное хозяйство, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка отходов, добыча неэнергетических материалов, бытовое обслуживание железнодорожного транспорта, производство машин и оборудования, предназначенного для механической, термической обработки материалов или осуществления других операций, топливная промышленность, угольная промышленность; предоставление дополнительных транспортных услуг и вспомогательных операций	16
Сельское хозяйство, пищевая промышленность (кроме ликероводочной и винодельческой промышленности), металлообработка, образование, наука и охрана здоровья, легкая (кроме швейной и текстильной) промышленность, производство строительных материалов	12
Иные объекты	10

---