****

**ТОРЕЗСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ**

**ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

(первый созыв)

ПРОЕКТ

**Р Е Ш Е Н И Е**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Торез № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ТОРЕЗ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-IIНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ ТорезДонецкой Народной Республики, принятым решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 20, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Торез Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 75, Регламентом Торезского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 82, Торезский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и распределения арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики.

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики - gisnpa-dnr.ru и разместить на официальном сайте муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

Торезского городского совета

Донецкой Народной Республики

первого созыва А.Л. Казмерчук

Врип Главы муниципального образования

городской округ Торез

Донецкой Народной Республики А.В. Чесноков

УТВЕРЖДЕНА

решением Торезского городского

совета Донецкой Народной Республики

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ТОРЕЗ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Методика расчета и распределения арендной платы при предоставлении в аренду муниципального имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – Методика) разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики и установления порядка ее расчета и распределения, обеспечения эффективного использования муниципального имущества города Тореза и поступлений в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики от передачи его в аренду, в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Донецкой Народной Республики от 13.10.2023 № 14-РЗ «О порядке управления и распоряжения собственностью Донецкой Народной Республики», Постановления Правительства Донецкой Народной Республики от 04.12.2023 № 103-2 «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики».

1.2. Методика применяется при определении размера оплаты за аренду целостных имущественных комплексов муниципальных предприятий, их структурных подразделений, недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного движимого имущества, которое относится к муниципальной собственности муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики.

1.3. В Методике понятия используются в следующем значении:

арендная плата – плата за пользование имуществом, размер которой фиксируется в договоре аренды муниципального имущества;

объекты аренды – целостные имущественные комплексы муниципальных предприятий, их структурных подразделений (филиалов, цехов, участков);

недвижимое муниципальное имущество (здания, сооружения, встроенные помещения, части встроенных нежилых помещений);

другое отдельное индивидуально определенное муниципальное имущество за исключением объектов, которые в соответствии с действующим законодательством не могут быть объектами аренды;

отдельное индивидуально определенное движимое имущество инвентарные объекты или группы инвентарных объектов и другое отдельное имущество, которое может быть реализовано способами, определенными законодательством Российской Федерации, как отдельный самостоятельный объект; целостный имущественный комплекс – хозяйственный объект с завершенным циклом производства продукции (работ, услуг), с предоставленным ему земельным участком, на котором он расположен, с автономными инженерными коммуникациями, системой энергоснабжения;

иные понятия, термины в Методике применяются в том значении, в котором они используются в законодательстве Российской Федерации и Донецкой Народной Республики.

1.4. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между Арендодателем и Арендатором.

1.5. В случае определения Арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по Методике, применяется как начальный размер арендной платы. Торги (конкурсы, аукционы) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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».

1.6. 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.

1.7. Арендная плата по 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.

1.8. Арендная плата устанавливается в денежной форме и перечисляется ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой и действующими на конец периода, за который осуществляется платеж. При несвоевременном внесении арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1.9. Арендная плата за аренду муниципального имущества рассчитывается в следующей последовательности:

выполняется отчет об оценке рыночной стоимости имущества, передаваемого в аренду;

отчет об оценке рыночной стоимости объекта аренды (имущества) проводится один раз в три года;

результаты отчета об оценке рыночной стоимости объекта аренды являются действительными в течение 6 месяцев со дня ее проведения.

Ответственность за достоверность данных по определению стоимости имущества несет субъект оценочной деятельности. Стоимость работ по выполнению отчета об оценке рыночной стоимости объекта аренды оплачивается за счет средств Арендатора.

**II. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

2.1. Размер годовой арендной платы по договору аренды имущественного комплекса муниципального предприятия, муниципальных предприятий в целом и их частей, и других имущественных комплексов, входящих в состав казны муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее — имущественный комплекс), рассчитывается по формуле:

А пл.год = С т.р. х С ар.в.д.,

где: А пл. год – размер годовой арендной платы (руб.);

С т.р. – рыночная стоимость активов (внеоборотных активов, оборотных активов и запасов) имущественного комплекса, определенная на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

С ар.в.д. – арендная ставка за аренду имущественного комплекса муниципального предприятия, муниципальных предприятий в целом и их частей, и других имущественных комплексов, входящих в состав казны муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, определенная в соответствии с приложением к Методике.

2.2. Размер годовой арендной платы по договору аренды недвижимого имущества рассчитывается по формуле:

А пл.год = С р.с.а. х К с.д.а.,

где: А пл.год – размер годовой арендной платы (руб.);

С р.с.а. – величина арендной платы, определенная оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности (руб.);

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

1) федеральным органам исполнительной власти, федеральным бюджетным и казенным учреждениям устанавливается коэффициент в размере 0,10;

2) 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 образовательных организаций устанавливается коэффициент в размере 0,25;

3) 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 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 органам исполнительной власти Донецкой Народной Республики, государственным бюджетным, автономным и казенным учреждениям Донецкой Народной Республики, органам государственной власти и местных администраций, их отраслевым (функциональным) органам, муниципальным бюджетным, автономным и казенным учреждениям составляет 2,00 (два) руб. При заключении договора аренды на срок менее 1 (одного) года арендная плата составляет 2,00 (два) руб. за весь срок аренды. При досрочном расторжении Договора аренды арендная плата для Арендаторов возврату не подлежит.

2.3. Размер годовой арендной платы в случае аренды отдельного индивидуально определенного движимого имущества (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.

2.4. Размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды или пересмотра размера арендной платы рассчитывается по формуле:

А пл. мес. баз. = А пл.год / 12 х И п.ц.,

где: А пл. мес. баз. – размер месячной арендной платы за базовый месяц аренды (руб.);

А пл. год – размер годовой арендной платы (руб.);

И п.ц. – индекс потребительских цен за период с даты оценки объекта аренды до базового месяца аренды (последний месяц, за который территориальным органом Федеральной службы Государственной статистики по Донецкой Народной Республике (Донецкстат) установлен индекс потребительских цен), включительно.

2.5. Размер суточной арендной платы рассчитывается по формуле:

Апл. сут. = Апл. мес./ Н,

где: Апл. сут. – размер суточной арендной платы (руб.);

Апл. мес. – размер месячной арендной платы за соответствующий месяц (руб.);

Н – количество суток работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении месяца (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

2.6. Размер почасовой арендной платы рассчитывается по формуле: Апл. час = Апл. сут. / T,

где: А пл. час – размер почасовой арендной платы (руб.); А пл. сут. – размер суточной арендной платы (руб.); T – количество часов работы объекта аренды (возможного доступа к объекту аренды) на протяжении суток (согласно информации, предоставленной балансодержателем).

2.7. В отдельных случаях размер посуточной/почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с законодательством в сфере оценочной деятельности.

2.8. Размер арендной платы ежемесячно корректируется с учетом индекса потребительских цен за текущий месяц и рассчитывается по формуле:

А пл. тек. мес. = А пл. пред. мес. х И п.ц. тек. мес.,

где: А пл. тек. мес. – размер арендной платы за текущий месяц;

А пл. пред. мес. – размер арендной платы за предыдущий месяц;

И п.ц. тек. мес. – индекс потребительских цен за текущий месяц.

2.9. Арендная плата по договорам аренды, заключенным до принятия Методики, перерасчету и распределению не подлежит. Действие пункта 3.2 Методики применяется к Договорам аренды, заключенным после принятия Методики.

**III. СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

3.1. Сроки внесения арендной платы устанавливаются Договором аренды, как правило, до 25 числа месяца, следующего за отчетным. Суммы арендных платежей, излишне перечисленные Арендатором, зачисляются в счет последующих платежей.

3.2. В случае если Арендодателем недвижимого муниципального имущества выступает Администрация городского округа Торез Донецкой Народной Республики (далее – Администрация) в отношении имущества, закрепленного за ней на праве оперативного управления, арендная плата направляется по нормативу 100% – в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики;

В случае если Арендодателем недвижимого муниципального имущества выступает Администрация в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, арендная плата направляется по нормативу 100% – в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики;

В случае если арендодателями недвижимого муниципального имущества выступают муниципальные унитарные предприятия, арендная плата направляется: по нормативу 70% – в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, по нормативу 30% – Арендодателю муниципального имущества.

В случае если Арендодателями недвижимого муниципального имущества выступают муниципальные бюджетные, автономные и казенные учреждения, организации (получатели средств бюджета от приносящей доход деятельности), финансируемые за счет бюджета муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, арендная плата направляется по нормативу 100% – бюджетному, автономному и казенному учреждению, организации.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 22.12.2022 № 2377 «Об особенностях составления, рассмотрения и утверждения проектов бюджетов Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области, проектов бюджетов территориальных государственных внебюджетных фондов и местных бюджетов, а также исполнения указанных бюджетов и формирования бюджетной отчетности на 2023 — 2025 годы» (с изменениями) доходы, полученные получателями средств бюджета от иной приносящей доход деятельности, поступают в распоряжение муниципальных учреждений и используются ими для достижения целей, предусмотренных уставами таких муниципальных учреждений, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Арендная плата за отдельное индивидуально определенное движимое имущество (оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого имущества)) направляется по нормативу 50% – в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, по нормативу 50% – Арендодателю имущества.

3.3. С момента вступления в силу Методики, контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка субарендой платы, подлежащей перечислению в бюджет), поступающей в бюджет муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, по договорам аренды, заключенным Арендодателями муниципального имущества, осуществляет главный администратор доходов бюджета.

 Приложение

к Методике расчета

и распределения арендной

платы при предоставлении

в аренду муниципального

имущества муниципального

образования городской

округ Торез

Донецкой Народной Республики

(пункт 2.1)

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

за аренду имущественного комплекса муниципального предприятия, муниципальных предприятий в целом и их частей и других имущественных комплексов, входящих в состав казны муниципального образования

городской округ Торез Донецкой Народной Республики

|  |  |
| --- | --- |
| Направление использования имущественного комплекса | Арендная ставка, процент |
| 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, цветная металлургия, 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 |