



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

09 декабря 2023 г.

№ 128/23

г. Луганск

Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Законом Луганской Народной Республики «Об управлении и распоряжении собственностью Луганской Народной Республики», Законом Луганской Народной Республики от 30.03.2023 № 430-III «О Правительстве Луганской Народной Республики» Правительство Луганской Народной Республики п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики (далее – Методика).

2. Признать недействующим и не подлежащим применению постановление Совета Министров Луганской Народной Республики от 10.10.2017 № 650/17 «Об утверждении Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Луганской Народной Республики» (с изменениями).

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства
Луганской Народной Республики

С.И. Козлов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Луганской Народной Республики
от 09 декабря 2023 г. № 128/23

МЕТОДИКА
расчета и распределения арендной платы
при передаче в аренду имущества, находящегося в собственности
Луганской Народной Республики

1. Настоящая Методика разработана с целью создания единого организационно-экономического механизма определения размера платы за аренду (субаренду) имущества, находящегося в собственности Луганской Народной Республики (далее – собственность Луганской Народной Республики), и устанавливает порядок ее расчета и распределения.

2. Размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендодателем и арендатором.

3. В случае если арендатор финансируется за счет средств государственного бюджета, арендная плата вносится за счет средств, предусмотренных сметами на их содержание.

4. В случае определения арендатора по результатам торгов (конкурсов, аукционов) арендная плата, рассчитанная по данной 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», 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», законодательства Луганской Народной Республики.

5. 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 соглашениями обязуется предоставлять арендатору балансодержатель, а также арендная плата за землю (компенсационные платежи плательщика земельного налога).

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

определяется размер годовой арендной платы;

на основании размера годовой арендной платы определяется размер месячной арендной платы, который фиксируется в договоре аренды.

7. Арендная плата подлежит ежегодной индексации путем изменения размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в Луганской Народной Республике на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, но не чаще чем один раз в год.

Арендная плата подлежит перерасчету в одностороннем порядке арендодателем при изменении коэффициентов сферы деятельности арендатора, применяемых для расчета арендной платы, но не чаще чем один раз в год.

8. Расчет размера месячной арендной платы является приложением к договору аренды.

Арендная плата вносится не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды.

Моментом исполнения обязательств по внесению арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет Луганской Народной Республики и на счет балансодержателя.

9. В случае несвоевременного или не в полном объеме внесения арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

10. Суммы арендной платы, излишне перечисленные в государственный бюджет и балансодержателю, зачисляются в счет пени (при наличии) либо в счет следующих платежей или возвращаются плательщику по его письменному заявлению.

11. Размер арендной платы по договору аренды предприятий как имущественных комплексов и сроки ее оплаты определяются в соответствии с Общими условиями передачи имущества (предприятий, других имущественных комплексов, отдельных объектов, относящихся к недвижимому имуществу, иного имущества), расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и переданного публично-правовой компании «Фонд развития территорий» в качестве имущественных взносов Российской Федерации в аренду, утвержденными протоколом заседания Рабочей группы по реализации специального инфраструктурного проекта от 02.08.2023 № 68.

12. В случае аренды недвижимого имущества 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 оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.);

Кс.д.а. – коэффициент сферы деятельности арендатора.

Величина арендной платы (Ср.с.а.) – рыночно обоснованная стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности Луганской Народной Республики (далее – рыночная стоимость аренды), определяется 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 федеральных стандартов оценки.

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

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), 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;

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 общественным объединениям, объектам связи и центрам обработки данных устанавливается коэффициент в размере 0,50.

Во всех остальных случаях коэффициент сферы деятельности арендатора (Кс.д.а.) устанавливается в размере 1,00.

13. 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 от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

14. Результаты оценки являются действующими в течение 6 месяцев в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

15. 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.).

16. 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).

17. 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).

18. В отдельных случаях размер посуточной / почасовой арендной платы может быть определен оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.).

19. В случае если арендодателем имущества выступает Министерство имущественных и земельных отношений Луганской Народной Республики, арендная плата направляется:

за имущество, находящееся в государственной собственности Луганской Народной Республики, составляющее казну Луганской Народной Республики, а также имущество предприятий как имущественных комплексов – 100 % (процентов) в бюджет Луганской Народной Республики.

20. В случае если арендодателем имущества выступают исполнительные органы Луганской Народной Республики, арендная плата направляется:

за имущество, находящееся у них на праве оперативного управления, – 100 % (процентов) в бюджет Луганской Народной Республики.

21. В случае если арендодателем имущества выступают государственные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения, арендная плата направляется:

за недвижимое имущество, находящееся у них на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, – 70 % – в бюджет Луганской Народной Республики, 30 % – предприятию, учреждению, на балансе которого находится данное имущество;

за оборудование, транспортные средства, иное имущество (кроме недвижимого), находящееся у них на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, – 100 % государственному предприятию, учреждению, на балансе которых находится данное имущество.

22. Расходы на содержание недвижимого имущества, сданного в аренду одновременно нескольким арендаторам, и придомовой территории, распределяются между ними в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации по специальным счетам, а в неделимой части – пропорционально размеру площади занимаемой арендатором от общей площади.

23. 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.

Арендная плата за недвижимое имущество, которое передается в субаренду, определяется с учетом части величины арендной платы такого имущества, определенной на основании отчета оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (руб.), в общей величине арендной платы.

24. 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.

25. Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, которую получает арендатор, согласовывается с Министерством имущественных и земельных отношений Луганской Народной Республики и перечисляется арендатором в бюджет Луганской Народной Республики ежемесячно.

В случае несвоевременного или не в полном объеме перечисления разницы, указанной в абзаце первом настоящего пункта, арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

26. Контроль за перечислением указанной разницы в бюджет Луганской Народной Республики по договорам субаренды, заключенным с согласия Министерства имущественных и земельных отношений Луганской Народной Республики, осуществляет Министерство имущественных и земельных отношений Луганской Народной Республики после предоставления соответствующим арендодателем экземпляра договора субаренды с неотъемлемыми приложениями к нему.