

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к протоколу заседания
рабочей группы по реализации
специального
инфраструктурного проекта
от 2 августа 2023 г. № 68

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

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

(в редакции протоколов заседаний Рабочей группы по реализации специального инфраструктурного проекта от 31 января 2024 г. № 5пр, от 24 сентября 2024 г. № 136пр, от 25 ноября 2024 г. № 190прт, от 10 декабря 2025 № 190прт)

1. Настоящие Общие условия 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 компанией «Фонд развития территорий» в качестве имущественных взносов Российской Федерации, в аренду (далее соответственно - Общие условия, имущество, Фонд) в соответствии с Правилами передачи публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в аренду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2023 г. № 1099 «Об утверждении Правил передачи публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» в аренду имущества, расположенного на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области,

и о внесении изменений в устав публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее - Правила) определяют:

- а) виды объектов имущества, передаваемых в аренду;
- б) порядок определения размера арендной платы;
- в) предельный срок, на который имущество передается в аренду;
- г) возможность выкупа имущества арендатором по цене, равной его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, если арендатор:

добросовестно исполнил свои обязательства по договору аренды имущества (далее - договор аренды);

не является лицом, которому в соответствии законодательством Российской Федерации запрещено иметь такое имущество или его часть на праве собственности.

2. Видами объектов имущества являются здания, сооружения, помещения, земельные участки, объекты незавершенного строительства, иные объекты имущества, отнесенные к федеральной собственности и переданные Фонду в качестве имущественного взноса Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2022 г. № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями».

3. За владение и пользование имуществом по договору аренды арендатор уплачивает Фонду арендную плату ежеквартально.

4. Арендатор уплачивает арендную плату за период, начиная с даты передачи ему имущества по дату возврата арендатором имущества (включительно), за исключением случая, указанного в подпункте «д» пункта 13 Общих условий.

5. Размер арендной платы определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 6 Общих условий, и выручки арендатора, полученной в результате использования имущества (без налога

на добавленную стоимость, далее - НДС), но не менее минимального размера арендной платы, определенного в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта, а для объектов имущества, указанных в пункте 9 Общих условий, - в размере, определенном в соответствии с пунктом 9 Общих условий.

Минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки арендной платы, определенной согласно пункту 6 Общих условий, и размера выручки арендатора, указанной в качестве значения ключевого показателя эффективности деятельности арендатора по договору аренды «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)».

Размер арендной платы не включает в себя НДС.

При уплате арендной платы, а также иных платежей, обязательство по оплате которых возникает в рамках договора аренды, арендатор самостоятельно исчисляет сумму НДС сверх таких платежей и перечисляет ее одновременно с уплатой арендной платы.

б. Размер ставки арендной платы определяется в зависимости от назначения имущества, целей использования имущества, заявленных претендентом, а также периода владения и пользования имуществом и определяется в соответствии со следующей таблицей:

Таблица

Назначение имущества	Использование имущества	Период владения и пользования имуществом	
		первый год	второй и последующие годы
		Ставки арендной платы, %	
Производственные и иные объекты	Самостоятельное ведение деятельности	1	
Торговые объекты	Самостоятельное ведение деятельности	2	4
Производственные, торговые и иные объекты	Передача в субаренду	25	

7. Размер ставки арендной платы, определенный согласно пункту 6 Общих условий, устанавливается договором аренды в соответствии с решением об одобрении заявки, предусмотренным пунктом 13 Правил.

8. Имущество может быть передано арендатором в субаренду или в безвозмездное временное пользование только при условии получения арендатором предварительного согласия Фонда.

Передача имущества в безвозмездное временное пользование возможна только государственным органам, органам местного самоуправления, государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации, государственным учреждениям, муниципальным учреждениям или религиозным организациям.

Передача в субаренду производственных и иных объектов возможна:

- в целях осуществления продажи товаров (выполнения работ, оказания услуг) гражданам, в том числе работникам арендатора, исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

- в целях предоставления доступа к инфраструктуре для размещения сетей электросвязи пользователям такой инфраструктуры;

- лицам, указанным в абзаце 2 настоящего пункта.

9. Размер годовой арендной платы определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, или консультационного заключения об оценке величины арендной ставки, выданного ППК «Роскадастр», для следующих объектов имущества:

- а) земельные участки с расположенными на них объектами имущества, которые фактически прекратили свое существование в связи с гибелью или уничтожением (разрушением или сносом) либо находятся в непригодном для эксплуатации состоянии вследствие полной утраты потребительских свойств и которые согласно бизнес-плану владения и пользования объектами имущества арендатор планирует снести;

- б) складские, офисные или иные объекты имущества, от непосредственного использования которых арендатор не получает выручки, за исключением объектов, передаваемых по договору аренды в составе производственно-технологического комплекса.

10. Отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы и консультационное заключение об оценке величины арендной ставки, предусмотренные пунктом 9 Общих условий, выполняются по заказу и за счет претендента на основании технического задания, согласованного Фондом.

Стоимость арендной платы должна быть определена на дату не ранее чем 6 месяцев до даты заключения договора аренды.

11. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет.

12. Арендатор имеет возможность выкупить имущество, переданное ему по договору аренды, по цене, равной его рыночной стоимости (далее - выкупная цена), определенной независимым оценщиком.

В отношении отдельных объектов имущества и (или) видов объектов имущества решением коллегиального органа, образованного распоряжением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2022 г. № 542-р (далее - Рабочая группа) может устанавливаться запрет на их выкуп арендатором.

13. Договор аренды с возможностью выкупа должен содержать в том числе следующие условия:

а) переход права собственности к арендатору на все имущество, переданное во владение и пользование арендатору по договору аренды;

б) определение рыночной стоимости по заказу Фонда после выполнения за счет и по заказу арендатора кадастровых работ в отношении всего недвижимого имущества, переданного по договору аренды (технические и межевые планы), и внесения по заявлению Фонда соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости;

в) предоставление возможности оплаты выкупной цены в беспроцентную рассрочку сроком до 15 лет.

Условия оплаты выкупной цены (сроки и размеры платежей) подлежат согласованию с Рабочей группой и устанавливаются дополнительным соглашением к договору аренды.

г) в зачет выкупной цены принимаются:

- выплаченная арендатором арендная плата по договору аренды;
- капитальные вложения арендатором средств в имущество (в частности, капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений,

строительство новых помещений, модернизация оборудования, приобретение нового технологического оборудования с целью замены старого оборудования), которые направлены на восстановление, сохранение или увеличение объемов производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), в случае если такие вложения были предварительно согласованы с Фондом, документально подтверждены (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС- 2 и КС- 3, иные документы) и фактически осуществлены в период с даты заключения договора аренды до даты определения рыночной стоимости имущества;

- стоимость выполненных работ по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, подтвержденная представленными арендатором документами;

д) с первого числа месяца квартала, в котором у арендатора возникает обязанность по оплате выкупной цены, выплата арендной платы прекращается.

В случае расторжения договора аренды после начала оплаты арендатором выкупной цены производится перерасчет арендной платы: уплаченная выкупная цена до даты расторжения указанного договора подлежит возврату арендатору за вычетом суммы арендных платежей за период с первого числа месяца квартала, в котором у арендатора возникла обязанность по оплате выкупной цены и до дня расторжения договора аренды, рассчитанных согласно условиям такого договора;

е) право собственности на имущество переходит к арендатору при одновременном соблюдении следующих условий:

- достижение арендатором значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества (далее - ключевые показатели эффективности), предусмотренных договором аренды согласно подпункту «б» пункту 16 Правил и рассчитанных в соответствии с пунктом 16 Общих условий.

Период времени, в течение которого арендатор должен обеспечивать достижение значений ключевых показателей эффективности, по решению Рабочей группы может быть менее срока, на который заключается договор аренды, и составлять не менее:

для арендаторов, основной вид деятельности которых в течение не менее трех лет до заключения договора аренды соотносился с назначением имущества, или осуществлявших управление таким имуществом в течение указанного срока,

а также для арендаторов, входящих в группу лиц (в значении, определенном статьей 9 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции») с лицами, соответствующими требованиям настоящего абзаца, - 4 полных квартала с даты заключения договора аренды;

для иных арендаторов - 12 полных кварталов с даты заключения договора аренды;

- надлежащее исполнение арендатором условий о выплате выкупной цены в период, указанный в настоящем подпункте;

ж) с даты перехода права собственности и до момента полной оплаты выкупной цены имущество находится в залоге у Фонда.

14. Оценка достижения арендатором значений ключевых показателей эффективности осуществляется на основе следующих данных:

а) для показателя «Объем инвестиций в основной капитал (в том числе объем инвестиций за счет собственных средств, объем инвестиций за счет заемных средств)» - затраты арендатора, направленные на ремонт, реконструкцию (включая расширение и модернизацию), техническое перевооружение имущества, произведенные с согласия Фонда и подтвержденные представленными арендатором документами (договор, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2 и КС-3, иные документы), а также затраты арендатора на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, бухгалтерский учет которых осуществляется в порядке, установленном для учета вложений во внеоборотные активы;

б) для показателя «Среднесписочная численность работников (без учета работников, занятых на сезонных работах)» - сведения о среднесписочной численности работников, представляемые арендатором в налоговые органы в составе расчета по страховым взносам;

в) для показателя «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)» в зависимости от назначения имущества:

для промышленных, в том числе перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию предприятий - объем производства и реализации продукции (товаров) собственного производства в стоимостном

выражении (выручка без НДС, акцизов и др. аналогичных платежей) и натуральных показателях, отраженных в соответствии с бизнес-планом;

для торговых предприятий, предприятий общественного питания, предприятий сферы услуг и иного вида деятельности, связанного с обслуживанием населения, - планового объема товарооборота в стоимостном выражении без указания объема в натуральных показателях (выручка без НДС, акцизов и др. аналогичных платежей);

г) для показателя «Объем налогов и сборов, уплаченных в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (по видам налогов и сборов)» уплаченные арендатором налоги и сборы в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, с дифференцированной оценкой уплаты налога на прибыль организаций и иных налогов и сборов в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации по данным налогового органа с учетом возможного применения арендатором специальных налоговых режимов.

15. В целях осуществления мониторинга ключевых показателей эффективности претендент в составе прилагаемых к заявке документов представляет расчет ключевых показателей эффективности на 12 полных кварталов с даты заключения договора аренды.

16. Значения ключевых показателей эффективности считаются достигнутыми арендатором в случае установления по окончании отчетного периода (квартала или года, что определено договором аренды) достижения средних значений показателей эффективности деятельности арендатора (сумма процентов итоговых значений по всем четырем показателям, поделенное на значение 4) на уровне, не меньше 80 процентов от установленных договором аренды значений таких показателей.

16¹. Условия достижения значений ключевых показателей эффективности, установленные договором аренды (сроки и (или) значения ключевых показателей эффективности), не подлежат изменению, за исключением следующих случаев:

а) отсутствие у арендатора возможности использования имущества вследствие обстоятельств непреодолимой силы и (или) обстоятельств, характеризующих реальность угрозы возникновения техногенной катастрофы и (или) действий третьих лиц и (или) отсутствия ресурсоснабжения (подтверждается судебным актом и (или) документами ресурсоснабжающей

организации, органов публичной власти, в том числе постановлениями судебных приставов-исполнителей);

б) гибель (уничтожение) части имущества или его повреждение в результате боевых действий, актов агрессии против Российской Федерации, в связи со стихийным бедствием, с катастрофой или иной чрезвычайной ситуацией (подтверждаются справкой МЧС России и (или) документами о возбуждении (отказе в возбуждении) уголовного дела, и (или) актом обследования кадастрового инженера);

в) заключения арендатором дополнительного соглашения к договору аренды об уплате денежной суммы, предусмотренной пунктом 16^б Общих условий.

16². Арендатор вправе направить в Фонд предложение об изменении условий достижения значений ключевых показателей эффективности (далее - Предложение), которое включает в себя:

новый прогноз достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества;

сведения об обстоятельствах, в связи с которыми арендатор предлагает изменить условия достижения значений ключевых показателей эффективности вместе с документами, подтверждающими такие обстоятельства;

гарантийное письмо о готовности арендатора заключить дополнительное соглашение к договору аренды об уплате денежной суммы, предусмотренной пунктом 16^б Общих условий (в случае если обстоятельства, указанные арендатором в Предложении, не соответствуют обстоятельствам, указанным в подпунктах «а» и «б» пункта 16¹ Общих условий).

16³. Фонд после получения Предложения соответствующего требованиям пункта 16² Общих условий, обеспечивает получение заключения федерального органа исполнительной власти, к установленной сфере деятельности которого относится имущество (далее - Заключение), которое должно содержать один из следующих выводов в части указанного Предложения:

а) согласовано;

б) нуждается в доработке;

в) не согласовано.

Заключение должно быть подготовлено с учетом позиций заинтересованных органов государственной власти.

16⁴. Фонд после получения Заключения:

а) в случае, указанном в подпункте «а» пункта 16³ Общих условий, направляет материалы, указанные в пунктах 16² - 16³ Общих условий, для рассмотрения на заседании Рабочей группы вопроса об изменении условий достижения значений ключевых показателей эффективности;

б) в случае, указанном в подпункте «б» пункта 16³ Общих условий, возвращает материалы, указанные в пункте 16² Общих условий, арендатору для доработки в месячный срок;

в) в случае, указанном в подпункте «в» пункта 16³ Общих условий, возвращает материалы, указанные в пункте 16² Общих условий, арендатору.

16⁵. По результатам рассмотрения материалов, указанных в подпункте «а» пункта 16⁴, Рабочая группа принимает решение об изменении условий достижения значений ключевых показателей эффективности с учетом следующего:

а) в случае, если указываемое арендатором обстоятельство, соответствует обстоятельствам, указанным в подпункте «а» пункта 16¹ Общих условий, период времени, в течение которого арендатор должен обеспечивать достижение значений ключевых показателей эффективности, увеличивается соразмерно сроку отсутствия у арендатора возможности использования имущества;

б) в иных случаях устанавливаются измененные значения ключевых показателей эффективности и (или) увеличивается период времени, в течение которого арендатор должен обеспечивать достижение таких показателей эффективности, с учетом предложенного арендатором нового прогноза достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества.

16⁶. На основании решения Рабочей группы об изменении условий достижения значений ключевых показателей эффективности Фонд организует работу по заключению с арендатором дополнительного соглашения к договору аренды.

Предусмотренное настоящим пунктом дополнительное соглашение должно содержать условие о порядке определения минимального размера арендной платы в соответствии с абзацем вторым пункта 5 Общих условий (если договором аренды предусмотрен иной порядок).

В случае если обстоятельства, указанные арендатором в Предложении, не соответствуют обстоятельствам, указанным в подпунктах «а» и «б» пункта 16¹

Общих условий, предусмотренное настоящим пунктом дополнительное соглашение должно содержать условие об обязанности арендатора в течение 10 (десяти) дней со дня заключения такого дополнительного соглашения выплатить Фонду в качестве платы за изменение условий достижения значений ключевых показателей эффективности денежную сумму, рассчитываемую по формуле:

$$П_{КПЭ} = (АП_{\text{план-1}} - АП_{\text{факт}}) + (АП_{\text{план-2}} - АП_{\text{мин}})$$

где:

$П_{КПЭ}$ - плата за изменение условий достижения значений ключевых показателей эффективности;

$АП_{\text{план-1}}$ - арендная плата, определенная как произведение ставки арендной платы по договору аренды и выручки арендатора, указанной при заключении договора аренды в качестве значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)», за период со дня заключения договора аренды до последнего числа месяца квартала, предшествующего кварталу, в котором заключено дополнительное соглашение;

$АП_{\text{факт}}$ - арендная плата, уплаченная арендатором за период со дня заключения договора аренды до последнего числа месяца квартала, предшествующего кварталу, в котором заключено дополнительное соглашение;

$АП_{\text{план-2}}$ - арендная плата, определенная как произведение ставки арендной платы по договору аренды и выручки арендатора, указанной при заключении договора аренды в качестве значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)», за период с первого числа месяца квартала в котором заключено дополнительное соглашение до окончания периода, указанного в прогнозе достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества при заключении договора аренды;

$АП_{\text{мин}}$ - минимальный размер арендной платы, рассчитанный исходя из измененного значения ключевого показателя эффективности «Объем выпуска (реализации) товаров (работ, услуг) собственного производства в натуральном и стоимостном выражении (без налога на добавленную стоимость и акцизов)», за период с первого числа месяца квартала в котором заключено дополнительное

соглашение до окончания периода, указанного в прогнозе достижения значений ключевых показателей эффективности деятельности арендатора по договору аренды имущества при заключении договора аренды.

16⁷. Условия достижения значений ключевых показателей эффективности могут быть изменены в случаях, отличных от указанных в пункте 16¹ Общих условий, при наличии поручения (указания) Президента Российской Федерации.

При наличии такого поручения (указания) особый порядок изменения условий достижения значений ключевых показателей эффективности определяется решением Рабочей группы.

17. Право на односторонний отказ Фонда от договора аренды (исполнения договора аренды) возникает в следующих случаях:

а) установление по окончании каждого отчетного периода мониторинга (равного четырем полным кварталам) уровня недостижения средних значений показателей эффективности деятельности арендатора, установленного пунктом 16 Общих условий;

б) неустранение в течение 3 (трех) месяцев с момента выявления несоответствий арендатора требованиям, установленным Правилами и документами Рабочей группы, принятыми во исполнение Правил;

в) просрочка внесения арендной платы, длящаяся более 3 (трех) месяцев;

г) непредставление арендатором отчетности, предусмотренной договором аренды, в течение более чем 30 (тридцати) дней, после установленных договором аренды сроков представления такой отчетности;

д) в иных случаях, установленных договором аренды.

17¹. При возникновении оснований для одностороннего отказа Фонда от договора аренды (исполнения договора аренды) Фонд размещает на официальном сайте в сети «Интернет» предложение о подаче заявок на аренду имущества, а также уведомляет претендентов, заявки которых на такое имущество были ранее отклонены решением Рабочей группы.

17². Прием заявок на аренду соответствующего имущества осуществляется до поступления первой заявки, но не менее чем в течение 30 дней с даты размещения на официальном сайте Фонда в сети «Интернет» предложения о подаче указанных заявок.

17³. После поступления заявок в соответствии с пунктом 17² Общих условий Фонд направляет такие заявки в соответствии с Правилами вместе

с соответствующими материалами для вынесения на Рабочую группу вопроса о расторжении соответствующего договора аренды.

17⁴. По результатам рассмотрения материалов по вопросу о расторжении соответствующего договора аренды Рабочая группа принимает решение об одностороннем отказе от договора аренды (исполнения договора аренды) при условии одобрения заявки, поступившей в соответствии с пунктом 17², либо о необходимости повторного приема заявок на аренду соответствующего имущества в соответствии с пунктами 17¹ - 17³ Общих условий в сроки, определенные Рабочей группой.

17⁵. Фонд в одностороннем порядке отказывается от договора аренды (исполнения договора аренды) при принятии соответствующего решения Рабочей группой и заключает договор аренды с претендентом, заявка которого одобрена.

18. *утратил силу – пункт 4 раздела I протокола заседания Рабочей группы от 31.01.2024 № 5пр.*

19. Включаемые в договор аренды условия передачи имущества в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, подготовленные Фондом на основе Общих условий, рассматриваются Рабочей группой.
