



**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

г. Зубцов

10.08.2023

№ 110

Об утверждении Положения об аренде недвижимого имущества и Методики определения и расчёта арендной платы за пользование имуществом Зубцовского муниципального округа

В целях создания условий для повышения доходов от использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, в соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Зубцовского муниципального округа Тверской области,

**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение об аренде недвижимого имущества Зубцовского муниципального округа Тверской области (приложение 1).

2. Утвердить Методику определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (приложение 2).

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Зубцовская жизнь» и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Зубцовского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Думы
Зубцовского муниципального округа

Н.В. Дедкова

Глава Зубцовского муниципального округа

А.И. Ковалёв

**Положение
об аренде недвижимого имущества Зубцовского муниципального округа
Тверской области**

1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. № 67 "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 путём проведения торгов в форме конкурса", Уставом Зубцовского муниципального округа Тверской области и иными муниципальными нормативными актами органов местного самоуправления Зубцовского муниципального округа Тверской области.

2. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (далее - Зубцовский муниципальный округ), включая:

а) здания, строения, сооружения, нежилые помещения (далее - объекты нежилого фонда), принадлежащие муниципальным унитарным предприятиям Зубцовского муниципального округа (далее - предприятия) и муниципальным учреждениям Зубцовского муниципального округа (далее - учреждения) соответственно на праве хозяйственного ведения и оперативного управления;

б) объекты нежилого фонда, не закреплённые за предприятиями и учреждениями (далее - объекты казны).

3. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации кодексами Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Передача находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области сетей теплоснабжения в аренду организации, обладающей правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные части сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ "О теплоснабжении", осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право

заключения договоров аренды на такое имущество в соответствии с пп. 8 п. 1, ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

4. Арендатором муниципального имущества может выступать любое юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

5. Арендодателем муниципального имущества выступает:

а) Администрация Зубцовского муниципального округа – в отношении имущества, находящегося в муниципальной казне Зубцовского муниципального округа;

б) муниципальные унитарные предприятия - в отношении муниципального имущества (движимого и недвижимого), закреплённого за ними на праве хозяйственного ведения в рамках их уставной деятельности;

в) бюджетные и автономные учреждения - в отношении муниципального имущества (особо ценного движимого и недвижимого), закреплённого за ними на праве оперативного управления в соответствии с действующим законодательством, с согласия собственника этого имущества;

г) казённые учреждения - в отношении муниципального имущества (движимого и недвижимого), закреплённого за ними на праве оперативного управления в соответствии с действующим законодательством, с согласия собственника этого имущества.

6. Арендатор муниципального имущества не вправе распоряжаться этим имуществом без согласия арендодателя.

Передача муниципального имущества в аренду не влечёт за собой передачу права собственности на него.

7. Администрация Зубцовского муниципального округа не позднее чем за 15 дней обеспечивает предварительное опубликование сообщений о предлагаемых для передачи в аренду объектов недвижимого имущества на сайте Администрации Зубцовского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и на сайте www.torgi.gov.ru. (ГИС -Торги).

Документационное и организационное обеспечение процедур сдачи в аренду имущества осуществляется отделом по управлению имуществом Администрации Зубцовского муниципального округа

8. Передача в аренду недвижимого имущества в соответствии с законодательством и настоящим Положением может осуществляться по итогам торгов, проводимых в форме аукциона или конкурса, а также без проведения торгов в случаях, установленных законодательством.

9. Документом, удостоверяющим право аренды муниципального имущества, является договор аренды, заключённый арендодателем и арендатором в соответствии с действующим законодательством.

2. Порядок рассмотрения обращений по вопросам предоставления в аренду недвижимого имущества

9. Письменные обращения по вопросам аренды объектов недвижимого имущества заинтересованные лица направляют в Администрацию Зубцовского муниципального округа в виде заявок, составленных в произвольной форме с обязательным указанием:

а) реквизитов заявителя (наименование организации, ее местонахождение; фамилия, имя и отчество заявителя - физического лица, его место жительства, телефон, телефакс и т.п.);

б) местонахождение (местоположение) объекта недвижимого имущества;

в) заявление с целями использования недвижимого имущества;

г) размер испрашиваемой полезной или иной площади;

д) срок аренды;

е) наименование организации, которой испрашиваемое имущество принадлежит на

вещном праве (при наличии такой информации);

ж) заверенные копии документов, подтверждающих право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов (решение суда, международный договор и т.д.);

з) иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

Далее такие обращения направляются в отдел по управлению имуществом Администрации Зубцовского муниципального округа для подготовки необходимых документов.

Инициатива проведения торгов на право заключения договора аренды в отношении конкретного муниципального имущества может исходить от Администрации Зубцовского муниципального округа, ее структурных подразделений, муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, иных юридических лиц и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей.

10. Заявки на аренду, поступившие в адрес предприятий и учреждений, с учётом пункта 5 настоящего Положения, направляются ими в адрес Администрации Зубцовского муниципального округа в течение двух рабочих дней с даты поступления. В сопроводительном письме руководитель предприятия или учреждения обязан мотивированно указать свою позицию по существу поставленного в заявке вопроса (возражает или поддерживает заявление и по каким причинам).

11. По результатам рассмотрения заявки, Администрация Зубцовского муниципального округа в двадцатидневный срок с даты регистрации в журнале входящей корреспонденции, принимается решение:

а) о вынесении на торги права аренды объекта недвижимого имущества;

б) о предоставлении в аренду объекта недвижимого имущества и заключении договора аренды, в случаях, определённых законодательством, когда данное имущество может предоставляться без проведения торгов;

в) об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду путём письменного уведомления заявителя об этом.

12. Решение об отказе в предоставлении объекта недвижимого имущества в аренду принимается, если:

а) объект недвижимого имущества уже передан другому лицу на законных основаниях;

б) в отношении объекта недвижимого имущества существуют вступившие в законную силу акты судебных или иных уполномоченных органов, препятствующие передаче его в аренду;

в) объект недвижимого имущества не является собственностью Зубцовского муниципального округа;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3. Порядок передачи в аренду объектов нежилого фонда

13. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если на конкретный объект нежилого фонда имеется преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок, договор аренды заключается с ним на новый срок без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством.

14. Порядок проведения торгов на право аренды объектов нежилого фонда, в том числе порядок подведения итогов торгов и признания торгов несостоявшимися, определяется в соответствии с законодательством.

В качестве организатора торгов на право аренды объектов нежилого фонда выступают:

а) при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды

в отношении муниципального имущества Зубцовского муниципального округа, являющегося объектом казны, либо объектом казённого предприятия или учреждения - Администрация Зубцовского муниципального округа;

б) при проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества Зубцовского муниципального округа, принадлежащего на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления предприятиям или учреждениям (бюджетным или автономным) - обладатель права хозяйственного ведения или оперативного управления.

Для проведения конкурса или аукциона организатором торгов создаётся конкурсная или аукционная комиссия в порядке, установленном законодательством.

В состав конкурсной или аукционной комиссии, создаваемой предприятием или учреждением, в обязательном порядке включаются:

- а) руководитель (заместитель руководителя) предприятия или учреждения;
- б) представитель отдела по управлению имуществом Администрации Зубцовского муниципального округа;
- в) заместитель Главы Администрации Зубцовского муниципального округа, курирующий вопросы имущественных и земельных отношений.

Организатор торгов вправе привлечь на основе договора юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению конкурсов или аукционов.

15. При проведении торгов на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда полномочия организатора торгов определяются в соответствии с федеральным законодательством.

16. Договоры аренды объектов нежилого фонда, закреплённых на праве хозяйственного ведения за предприятиями, заключаются данными предприятиями по согласованию с Администрацией Зубцовского муниципального округа;

17. Учреждения заключают договоры аренды муниципального имущества, принадлежащего им на праве оперативного управления, по согласованию с Администрацией Зубцовского муниципального округа.

18. Договоры аренды объектов нежилого фонда, находящихся в составе имущества казны, заключаются Администрацией Зубцовского муниципального округа.

19. При предоставлении объекта нежилого фонда за минимальную (льготную) арендную плату договор аренды заключается без права сдачи его в субаренду и безвозмездное пользование, переуступки права аренды, залога и внесения права аренды в уставный (складочный) капитал юридических лиц.

Договор аренды недвижимого имущества в этом случае заключается сроком не более чем на пять лет с ежегодным подтверждением права на установление коэффициента социальной значимости в порядке, в соответствии с методикой определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым имуществом.

21. Все договоры аренды объектов нежилого фонда подлежат обязательному учёту в реестре договоров, который ведётся отделом по управлению имуществом Администрации Зубцовского муниципального округа.

4. Продление сроков аренды

22. Срок договора аренды может быть продлён по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в порядке, установленном для его заключения.

23. Арендаторы обращаются с письменным заявлением о продлении срока договора аренды не позднее чем за 1 месяц до окончания срока действия договора аренды.

5. Арендная плата

24. Арендная плата за использование недвижимого имущества определяется на

основании Методики определения и расчёта арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области.

25. Недвижимое имущество предоставляется за минимальную (льготную) арендную плату отдельным категориям арендаторов, перечень которых указан в Методике определения и расчёта арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа.

26. Плата за аренду недвижимого имущества подлежит перечислению в бюджет Зубцовского муниципального округа Тверской области в соответствии с действующим законодательством.

27. Арендная плата перечисляется арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным, если иное не определено договором.

28. По истечении установленных сроков внесения арендной платы с арендатора взыскивается пеня в размере 0,1% за каждый день просрочки от начисленной суммы арендной платы.

29. Расчёт арендной платы является неотъемлемой частью договора.

Арендная плата перечисляется арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчётным.

30. Размер арендной платы, установленный в договоре аренды, может изменяться арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на коэффициент инфляции, если иное не установлено действующим законодательством.

Об изменении размера арендной платы арендатор уведомляется посредством опубликования его в средствах массовой информации, определённых согласно Уставу Зубцовского муниципального округа Тверской области, для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Новый размер арендной платы устанавливается по истечении 30 дней с даты публикации соответствующего уведомления.

Коэффициент инфляции, определяется в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, предусмотренным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года, применяется ежегодно, за исключением года, в котором был заключён настоящий Договор.

Заключение дополнительного соглашения к договору аренды муниципального имущества в случае, указанном в настоящем пункте, не требуется.

Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом пересматривается также в случаях и в порядке, не противоречащем Гражданскому кодексу Российской Федерации, в том числе при изменении порядка (механизма) определения размера арендной платы.

31. Уменьшение арендной платы в связи с ремонтом, реконструкцией, неотделимыми улучшениями объектов нежилого фонда не производится.

32. Списание не подлежащей взысканию задолженности по арендной плате и пеней производится в соответствии с действующим законодательством.

33. Размер арендной платы за пользование сетями теплоснабжения, находящимися в собственности Зубцовского муниципального округа, предоставляемыми в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случае, указанном в абзаце 2 пункта 3 настоящего Положения, составляет 1 (один) рубль в год за один метр протяжённости сетей теплоснабжения.

34. Размер арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа, предоставляемым в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), для размещения фандомата (экопункта) по автоматизированному приёму пустой алюминиевой, пластиковой тары составляет 1 рубль в год за 1 квадратный метр зданий, помещений, сооружений.

35. При передаче в аренду объектов культурного наследия, находящихся в

муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа, в том числе выявленных, за исключением передачи в аренду частей объектов культурного наследия, устанавливается льготная арендная плата при условии принятия арендатором обязательств по проведению работ по сохранению арендуемого объекта культурного наследия, находящегося в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа (далее - объект культурного наследия), в соответствии с требованиями статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Льготная арендная плата устанавливается в размере 1 рубль за квадратный метр площади объекта культурного наследия в год, в том числе образуемой площади в результате проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, учтённой в государственном кадастре недвижимости. Срок применения льготной арендной платы ограничивается сроком действия договора аренды объекта культурного наследия, но не может превышать двадцать лет.

Работы по сохранению арендуемого объекта культурного наследия должны быть проведены в срок, не превышающий пяти лет со дня передачи объекта культурного наследия в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, не превышающий шести месяцев со дня передачи его в аренду. Продление срока подготовки и согласования проектной документации по сохранению объекта культурного наследия допускается не более чем на шесть месяцев с взиманием штрафных санкций в размере, равном 50 % от годовой арендной платы, определённой в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области. Продление срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия допускается не более чем на один год с взиманием штрафных санкций в размере, равном сумме полугодовой арендной платы, определённой в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области..

Льготная арендная плата устанавливается по истечении месяца со дня подачи арендатором объекта культурного наследия заявления о выдаче задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в уполномоченный орган (но не ранее, чем по истечении месяца со дня заключения соответствующего договора аренды).

Под сохранением объекта культурного наследия для целей настоящего Положения понимаются работы, направленные на консервацию, ремонт, реставрацию и приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

Состав, порядок и сроки проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяются охранным обязательством арендатора - пользователя объекта культурного наследия и заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия. Состав, порядок и сроки проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия определяются заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Существенными условиями договора аренды объекта культурного наследия, устанавливающего льготную арендную плату, являются:

- уплата арендатором штрафа в размере, равном 50% от годовой арендной платы, определённой в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, в случае превышения арендатором установленного срока подготовки и согласования

проектной документации по сохранению объекта культурного наследия;

- уплата арендатором штрафа в размере, равном 50% от годовой арендной платы, определённой в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, в случае превышения арендатором установленного срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

- право арендодателя на досрочное расторжение в одностороннем порядке договора аренды в случае невыполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, нарушения арендатором состава и порядка, неоднократного нарушения сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, либо проведения работ по сохранению объектов культурного наследия с нарушением требований, установленных статьёй 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- доначисление арендной платы за период действия льготной арендной платы до размера, определённого в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, в случае досрочного расторжения договора аренды объекта культурного наследия в связи с невыполнением работ по сохранению объекта культурного наследия, нарушением арендатором состава и порядка, неоднократным нарушением сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, определённых заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, либо проведением работ по сохранению объектов культурного наследия с нарушением требований, установленных статьёй 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- доначисление арендной платы за период действия льготной арендной платы до размера, определённого в соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Методики определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, в случае досрочного прекращения договора аренды объекта культурного наследия до приёмки работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с пунктом 8 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в связи с приватизацией арендатором объекта культурного наследия по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации;

- обязанность арендатора провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством и заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

6. Содержание объектов аренды недвижимого имущества

36. Арендатор обязан поддерживать недвижимое имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом.

37. Арендатор обязан заключать договора по коммунально-эксплуатационным расходам.

7. Основания прекращения и расторжения договора аренды

38. Договор аренды муниципального имущества прекращает своё действие в случаях:

- а) окончания его срока;
- б) досрочного расторжения договора по соглашению сторон;
- в) одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора аренды до истечения его срока в порядке п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- г) расторжения договора судом по требованию одной из сторон;
- д) ликвидации арендатора - юридического лица;
- е) прекращения деятельности арендатора в качестве индивидуального предпринимателя либо его смерти;
- ж) в иных случаях, предусмотренных законом или договором аренды.

39. Расторжение договора аренды по инициативе арендодателя производится судом в случаях:

- а) использования имущества с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- б) существенного ухудшения арендатором имущества;
- в) просрочки внесения арендной платы более двух раз подряд;
- г) не производит текущий ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство ремонта является обязанностью арендатора;
- д) в иных случаях, предусмотренных договором аренды или действующим законодательством.

40. Вносимые в договор аренды дополнения, изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

41. В течение 5 дней со дня прекращения договора аренды арендатор обязан вернуть имущество арендодателю. Условия освобождения помещения и возврата муниципального имущества устанавливаются договором аренды.

42. В случае несвоевременного возвращения муниципального имущества арендатор вносит арендную плату за все время просрочки.

43. Расторжение договора не освобождает арендатора от обязанности погашения задолженности по арендной плате и уплаты пеней.

8. Контроль за использованием объектов аренды

44. Отдел по управлению имуществом Администрации Зубцовского муниципального округа осуществляет контроль за использованием объектов аренды и подготовку необходимых документов в целях использования имущества Зубцовского муниципального округа.

**Методика
определения и расчёта арендной платы за пользование недвижимым и движимом
имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского
муниципального округа Тверской области**

1. Общие положения при определении арендной платы

1. Настоящая Методика применяется в целях определения величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом (объектами нежилого фонда), находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (далее - Зубцовский муниципальный округ).

Методика учитывает интересы хозяйствующих субъектов, нуждающихся в экономической поддержке.

2. Арендная плата определяется и рассчитывается индивидуально для каждого объекта аренды и устанавливается следующим образом:

а) для договоров аренды, заключаемых без проведения торгов, размер арендной платы устанавливается на основании отчёта независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

б) по договорам аренды, заключаемым по результатам торгов, размер арендной платы устанавливается в соответствии с предложением победителя торгов.

Стартовая (начальная) цена размера арендной платы за объект аренды муниципального имущества, выставяемого на торги, определяется на основании отчёта независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы.

3. При определении арендной платы за пользование муниципальным имуществом учитывается рыночная стоимость муниципального имущества и рыночная стоимость права аренды такого имущества, определённые независимым оценщиком, если иное не предусмотрено настоящей Методикой.

4. Отчёт независимого оценщика должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Объекты недвижимого имущества могут предоставляться в аренду за льготную арендную плату арендаторам, имеющим социальное значение для Зубцовского муниципального округа:

а) предприятиям бытового обслуживания населения;

б) учреждениям образования;

г) учреждениям здравоохранения.

Коэффициент социальной значимости арендатора устанавливается 0,5.

2. Расчёт арендной платы

6. Расчёт арендной платы за пользование недвижимым имуществом, подлежащей ежемесячному перечислению в местный бюджет, осуществляется по следующей формуле, если иной порядок определения размера арендной платы не установлен настоящей Методикой:

$$\text{Апл} = \text{Аоц} \times \text{Кинф} \times \text{Ксоц} \times \text{S} \times 1/12 \times \text{Кв},$$

где:

Апл - размер арендной платы в месяц, руб.;

Аоц - годовая рыночная арендная плата за пользование недвижимым имуществом, определённая на основании отчёта независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, руб.;

Кинф - коэффициент инфляции, определяемый в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, предусмотренным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года, который применяется ежегодно, за исключением года, в котором был заключён договор аренды. В год заключения договора аренды применяется $\text{Кинф} = 1$.

Ксоц - коэффициент социальной значимости арендатора, характеризующий категорию арендатора, в том числе социально-общественную направленность его деятельности, и отражающий объём прав пользования арендуемым имуществом, устанавливаемый для отдельных групп и категорий арендаторов при передаче недвижимого имущества в аренду по минимальной (льготной) арендной плате;

S - арендуемая площадь в квадратных метрах. Арендуемая площадь определяется по данным технического и (или) кадастрового паспорта;

Кв - коэффициент времени, применяемый в случае, если недвижимое имущество передаётся на условиях почасового использования (не более 80 часов в месяц) в соответствии с графиком использования имущества, находящегося на праве оперативного управления или хозяйственного ведения у государственных учреждений или государственных предприятий соответственно, для осуществления образовательной, культурно-просветительской, лечебно-оздоровительной и физкультурной деятельности. Кв определяется путём деления количества часов пользования недвижимым имуществом в месяц на число 160. Если недвижимое имущество, передаваемое в аренду, используется более 80 часов в месяц, $\text{Кв} = 1$;

7. В случае предоставления в аренду объектов, включённых в утверждённый Администрацией Зубцовского муниципального округа перечень муниципального имущества Зубцовского муниципального округа, предназначенный для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", предусматриваются следующие условия:

а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет, если меньший срок договора не предложен в поданном до заключения такого договора заявлении лица, приобретающего права владения и (или) пользования муниципальным имуществом;

б) арендная плата вносится в следующем порядке:

в первый год аренды - 40 процентов размера арендной платы;

во второй год аренды - 60 процентов размера арендной платы;

в третий год аренды - 80 процентов размера арендной платы;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами указанного муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать три года.

8. Размер арендной платы, определённый в соответствии с настоящей Методикой, устанавливается в договоре аренды на один год. В дальнейшем размер арендной платы может изменяться арендодателем в порядке и в сроки, установленные договором аренды, путём умножения действующего размера арендной платы на коэффициент Кинф.

3. Коэффициент социальной значимости арендатора (Ксоц) и Корректирующий коэффициент (Ккор)

9. Коэффициент социальной значимости арендатора (Ксоц) устанавливается в значении:

0,5 - для категорий арендаторов, указанных в 5 настоящей Методики.

1,0 - для остальных арендаторов.

4. Расчёт арендной платы за пользование движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа

11. Расчёт арендной платы за пользование движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области, осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аоц} \times 1/12 \times \text{Кв},$$

где

Апл - размер арендной платы в месяц, руб.;

Аоц - годовая рыночная арендная плата за пользование движимым имуществом, находящимся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа, определённая на основании отчёта независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, или по итогам публичных торгов, руб.;

Кв - коэффициент времени, применяемый в случае, если движимое имущество передаётся на условиях почасового использования (не более 80 часов в месяц) в соответствии с графиком использования имущества, находящегося на праве оперативного управления или хозяйственного ведения у муниципальных учреждений или предприятий соответственно, для осуществления образовательной, культурно-просветительской, лечебно-оздоровительной и физкультурной деятельности.

Кв определяется путём деления количества часов пользования движимым имуществом в месяц на число 160. Если движимое имущество, передаваемое в аренду, используется более 80 часов в месяц, Кв = 1.

12. Размер арендной платы устанавливается в договоре аренды на весь период срока действия договора с учётом положений настоящей Методики и Положения.