**Курганская область**

**Куртамышский район**

**Пушкинский сельсовет**

**Пушкинская сельская Дума**

**РЕШЕНИЕ**

от 20 июля 2017 года № 17

с. Пушкино

### О порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 июня 2008 года № 108-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», главой 4 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьей 22 Устава Пушкинского сельсовета, рассмотрев обращение Администрации Пушкинского сельсовета, Пушкинская сельская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить порядок предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета, согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу решение Пушкинской сельской Думы от 12 января 2006 года № 1 «Об утверждении положения о порядке взимания и размерах платы за пользование муниципальным имуществом».

3. Обнародовать настоящее решение на доске объявлений Администрации Пушкинского сельсовета и разместить на официальном сайте Администрации Куртамышского района (по согласованию).

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя Пушкинской сельской Думы Драчеву Н.Г.

Председатель Пушкинской сельской Думы Н.Г. Драчева

Глава Пушкинского сельсовета Н.Г. Драчева

**Приложение**

к решению Пушкинской сельской Думы от 20 июля 2017 года № 17 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета»

**ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ**

**ПУШКИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**Раздел I. Общие положения**

1. Настоящий Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета (далее – Порядок) регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета» (далее по тексту - муниципальная собственность), а также порядок заключения договоров аренды, порядок расчета и внесения арендной платы, порядок контроля за выполнением условий договора аренды.

2. Уполномоченным органом по предоставлению в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета, арендодателем, является Администрация Пушкинского сельсовета в лице Главы Пушкинского сельсовета.

3. Настоящий Порядок разработан вцелях решения вопросов местного значения, связанных с разработкой, принятием и выполнением программ и планов по комплексному социально-экономическому развитию Пушкинского сельсовета.

Для достижения указанных целей, в рамках общественных отношений, возникающих в связи с предоставлением муниципальной собственности в аренду, решаются следующие задачи:

1) повышение эффективности владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, как экономической основой местного самоуправления Пушкинского сельсовета;

2) формирование муниципальной собственности путем получения доходов от предоставляемой в аренду муниципальной собственности;

3) создание условий для сохранения и развитияпредпринимательской деятельности на территории Пушкинского сельсовета;

4) создание условий для сохранения и развития социальной инфраструктуры; уровня занятости и уровня социальных услуг для населения Пушкинского сельсовета;

5) увеличение доходной части бюджета Пушкинского сельсовета.

4. Настоящий Порядок обязателен для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, вступающими в aрендные отношения по поводу муниципальной собственности на территории Пушкинского сельсовета.

5.Понятия и термины используются в настоящем Порядке в том значении, в каком они используются гражданским законодательством Российской Федерации.

**Раздел II. Объекты аренды**

6. В аренду передается муниципальная собственность (кроме земельных участков):

1) закрепленная за муниципальными унитарными предприятиями Пушкинского сельсовета, в том числе казенными предприятиями, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) закрепленная за муниципальными автономными, бюджетными или казенными учреждениями Пушкинского сельсовета на праве оперативного управления;

3) составляющая муниципальную казну Пушкинского сельсовета.

7. В аренду передается движимое и недвижимое имущество.

8. Передача в аренду муниципальной собственности, относящейся к движимому имуществу, осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=930C186CFEFD7EF45514323C94D642BC358E94492720F0E573E58E70F524f4H) Российской Федерации.

1. Аренда предприятия в целом как имущественного комплекса возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находился этот имущественный комплекс.

10. Виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества установлены действующим законодательством.

**Раздел III. Арендодатели и арендаторы муниципальной собственности**

11. Арендодателями муниципальной собственности являются:

1) Администрация Пушкинского сельсовета - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за органами местного самоуправления, закрепленной за муниципальными казенными и муниципальными бюджетными учреждениями на праве оперативного управления, составляющей муниципальную казну;

2) муниципальные казенные и бюджетные учреждения - в отношении муниципальной собственности, приобретенной ими за счет доходов, полученных от приносящей доходы деятельности;

3) муниципальные автономные учреждения (далее - автономные учреждения) - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве оперативного управления.

12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача муниципальной собственности в аренду унитарными предприятиями и автономными учреждениями осуществляется с предварительного согласия в письменной форме уполномоченного органа.

1. Арендаторами муниципальной собственности могут быть физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

**Раздел IV. Передача муниципальной собственности в аренду**

14. Передача муниципальной собственности в аренду осуществляется:

1) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

2) без проведения торгов.

15. Проведение конкурсов, аукционов на право заключения договора аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

16. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Федерального [закон](consultantplus://offline/ref=930C186CFEFD7EF45514323C94D642BC358E94422621F0E573E58E70F524f4H)а от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

17. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

**Раздел V. Основные требования, предъявляемые к договору аренды**

**муниципальной собственности**

18. Договором аренды муниципальной собственности определяются следующие условия:

1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

а) адрес (местонахождение) объекта аренды;

б) вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

в) характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;

3) срок договора аренды;

4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

5) порядок и условия пересмотра арендной платы;

6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

7) условия использования арендуемого имущества;

8) права и обязанности сторон;

9) ответственность сторон, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

10) условия и порядок расторжения договора аренды.

19. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

20. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, договор аренды должен предусматривать запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в кооператив.

21. Договор аренды предусматривает уплату арендатором неустойки в случаях указанных в пункте 56 настоящего Порядка.

**Раздел VI. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну Пушкинского сельсовета**

22. Муниципальная собственность, составляющая муниципальную казну Пушкинского сельсовета, передается в аренду на основании аукционной документации и договора, заключаемого Администрацией Пушкинского сельсовета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

23. При передаче в аренду имущества без проведения торгов лица, имеющие в соответствии с действующим законодательством и настоящим Порядком право на заключение с ними договора аренды без проведения торгов, представляют на имя Главы муниципального образования, следующие документы:

1) заявление, содержащее сведения о муниципальном имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду имущества с указанием требуемой площади и срока аренды. Юридические лица в заявлении указывают данные организации, физические лица в заявлении указывают паспортные данные, данные по регистрации места жительства, место фактического проживания, если оно не соответствует месту регистрации;

2) устав с изменениями (если изменения имеются);

3) копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия документов, - для физических лиц;

4) информационное письмо о банковских реквизитах (при заключении договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица);

5) копия лицензии на заявленную деятельность, если деятельность арендатора подлежит лицензированию;

6) документы, подтверждающие право заявителя на заключение с ним договора аренды без проведения торгов. Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя. В случае представления копий вышеперечисленных документов они должны быть заверены собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица. В случае если документ насчитывает более одного листа, все листы должны быть пронумерованы, прошиты, скреплены на прошивке собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица.

24. Администрация Пушкинского сельсовета в течение тридцати дней со дня получения заявления и пакета документов принимает решение:

1) о заключении договора аренды путем проведения торгов;

2) о заключении договора аренды без проведения торгов;

3) об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду.

25. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов Администрация Пушкинского сельсовета организует проведение оценки рыночной стоимости объекта аренды. Аукцион (конкурс) на право заключения договора аренды муниципальной собственности проводится в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

26. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Администрация Пушкинского сельсовета организует подготовку проекта договора аренды, его подписание и присвоение номера.

27. Администрация Пушкинского сельсовета принимает решение об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду в следующих случаях:

1) неисполнение требований пункта [23](consultantplus://offline/ref=930C186CFEFD7EF45514333281D642BC358890492526F0E573E58E70F54430F7FEE3522B59C0B60D2Ef2H) настоящего раздела;

2) необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;

3) наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципальной собственности.

**Раздел VII. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности,**

**находящейся в оперативном управлении муниципальных бюджетных, автономных и казенных учреждений**

28. Имущество, находящееся в оперативном управлении муниципального бюджетного, автономного, казенного учреждения, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых Учреждениями по результатам торгов (конкурсов, аукционов) либо без их проведения с предварительного согласия Администрации Пушкинского сельсовета в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

29. Для получения согласия на передачу в аренду имущества, указанного в [пункте 28](#Par0) настоящего Порядка, закрепленного за Учреждением, Учреждение представляет в Администрацию Пушкинского сельсовета следующие документы:

1) [заявление](consultantplus://offline/ref=19EA3B1F50321E503D15B7C605CA04200C3E9846D239A69652F66E0C5AA44F66F970A91075040493157FEBE4kAE) по установленной форме (приложение к настоящему Порядку);

2) информацию органов по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, данными о коэффициенте износа здания, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

3) копию свидетельства о регистрации права оперативного управления;

4) сведения о движимом имуществе (с указанием его характеристик - балансовой, остаточной стоимости, % износа и т.д.);

5) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов в соответствии с [частями 1](consultantplus://offline/ref=19EA3B1F50321E503D15B7C517A6582A0E30C042D33DAFC20EA935510DAD4531BE3FF05231090393E1k5E), [3 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=19EA3B1F50321E503D15B7C517A6582A0E30C042D33DAFC20EA935510DAD4531BE3FF05231090392E1k0E) Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

6) положительное заключение структурного подразделения, в ведомственном подчинении которого находится Учреждение.

30. Администрация Пушкинского сельсовета в течение тридцати дней со дня получения заявления и всех необходимых документов, указанных в [пункте 2](#Par1)9 настоящего Порядка, принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании передачи имущества, закрепленного за Учреждением, в аренду и извещает Учреждение о принятом решении.

31. Администрация Пушкинского сельсовета принимает решение об отказе в согласовании передачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении Учреждения:

1) в случае непредставления Учреждением документов, предусмотренных [пунктом 2](#Par1)9 настоящего Порядка, а также, если в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

2) в случае неэффективного использования Учреждением имущества, закрепленного в его оперативное управление, недобросовестного исполнения Учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды имущества, закрепленного в его оперативное управление;

3) в случае, если передача имущества в аренду лишает Учреждение - заявителя возможности осуществлять уставную деятельность.

32. Решение Администрации Пушкинского сельсовета о согласовании передачи имущества в аренду должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды;

- местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;

- наименование движимого или недвижимого имущества;

- цель передачи имущества в аренду;

- срок, на который имущество передается в аренду;

- иные условия, кроме размера арендной платы, подлежащие включению в конкурсную документацию, в случае, если заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения конкурса.

33. Учреждение после получения согласия осуществляет необходимые действия по предоставлению имущества в аренду:

- организует проведение рыночной оценки стоимости объекта аренды и размера арендной платы за пользование объектом аренды;

- организует проведение торгов (конкурса, аукциона) в соответствии со способом заключения договора, указанном в решении Администрации Пушкинского сельсовета о согласовании в случае, если решением предусмотрена передача имущества в аренду по результату проведения торгов;

- заключает договор аренды.

34. Учреждение в течение десяти рабочих дней после подписания договоров аренды имущества направляет их копии в Администрацию Пушкинского сельсовета.

**Раздел VIII. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности, приобретенной муниципальными бюджетными и автономными учреждениями за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности**

35. Муниципальная собственность, приобретенная муниципальными бюджетными и муниципальными автономными учреждениями (далее - Учреждения) за счет доходов от приносящей доход деятельности, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых Учреждениями самостоятельно в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

36. Передача Учреждениями муниципальной собственности в аренду посредством самостоятельного заключения договоров аренды осуществляется исключительно в отношении имущества, приобретенного Учреждениями за счет доходов, полученных ими от приносящей доход деятельности.

37. Заключение договоров аренды муниципальной собственности осуществляется Учреждениями с обязательным соблюдением следующих требований:

1) договор аренды должен соответствовать требованиям настоящего Порядка;

2) договор аренды, может быть заключен только в отношении муниципальной собственности, прошедшей процедуру регистрации права муниципальной собственности Пушкинского сельсовета и права оперативного управления Учреждения, предусмотренного Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=930C186CFEFD7EF45514323C94D642BC358E94422425F0E573E58E70F524f4H) от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) размер арендной платы определяется в соответствии с требованиями настоящего Порядка;

4) применение понижающего коэффициента при определении арендной платы при передаче в аренду муниципальной собственности без проведения торгов осуществляется в порядке, предусмотренном  настоящим Порядком.

38. Учреждения в течение пяти рабочих дней после подписания договоров аренды муниципальной собственности направляют 1 экземпляр договора в Администрацию Пушкинского сельсовета.

**Раздел IX. Срок договора аренды**

39. Установленные в предмете договора сроки аренды не должны превышать: 5 лет во всех случаях, в том числе передачи в аренду имущественного комплекса. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его заключения.

Сдача имущества в аренду сроком более 5 лет согласовывается с Пушкинской сельской Думой.

Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

По истечении указанного в договоре срока аренды, договор прекращает свое действие. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, допущенные в период действия.

**Раздел X. Порядок определения размера арендной платы**

40. Договор аренды должен содержать условия о размере арендной платы, порядке ее определения с указанием того, что арендная плата определяется договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей.

Предмет договора аренды должен содержать расчетную величину и формулу, по которой рассчитывается арендная плата.

41. При заключении и исполнении договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Пушкинского сельсовета, необходимо руководствоваться следующим порядком определения размера арендной платы:

1) Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

А - Бап х S х К, где:

А - величина арендной платы за год;

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр в год равна 1000 рублей;

S - арендуемая площадь помещений в здании;

К - корректирующие коэффициенты, учитывающие категорию арендатора, месторасположение арендуемого помещения, вид помещения (подвал, цоколь) и другие факторы.

Для дифференцированного подхода к определению размера арендной платы за объект муниципальной казны применяются следующие корректирующие коэффициенты:

а) Кзон - коэффициент зональности (месторасположения) объекта аренды.

|  |  |
| --- | --- |
| Величина коэффициента зональности | Месторасположение арендуемого помещения |
| 0,8 – 1,0 | Окраина города (населенного пункта) |
| 1,0 – 1,5 | Центральная часть города (населенного пункта) |
| 0,7 – 0,8 | За чертой населенного пункта |

б) К этаж. – коэффициент этажности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Расположение арендуемого помещения на этаже | Величина К этаж. |
| 1. | 1 этаж | 1,0 |
| 2. | 2 этаж | 0,8 |
| 3. | 3 этаж | 0,7 |

в) К комф. - коэффициент минимальной комфортабельности.

Принимается равным 1,0.

При отсутствии в здании водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения снижается на

0,1 за каждый отсутствующий элемент благоустройства.

г) К сост. – коэффициент технического состояния объекта аренды:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Состояние арендуемого объекта | Величина К сост. |
| 1 | Нормальное – объект годен к немедленному использованию | 1,0 |
| 2 | Удовлетворительное – имеются дефекты,  устранимые путем косметического ремонта | 0,8 |
| 3 | Неудовлетворительное – объект имеет дефекты, устранимые только путем капитального ремонта | 0,6 |

К сост. определяется на основании акта технического состояния, составленного балансодержателем.

д) К в.д. – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора.

Коэффициент вида деятельности определяется из приведенной ниже таблицы и зависит от характера использования помещения и вида деятельности арендатора.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности | КД |
|  | Промышленность, строительство | 1,0 |
|  | Транспорт, связь, информационно- вычислительное обслуживание | 1,2 |
|  | Оптовая и розничная торговля | 1,5 |
|  | Операции с недвижимым имуществом | 2,0 |
|  | Финансы, кредит, страхование, ломбарды, банковская деятельность | 2,5 |
|  | Бытовое обслуживание, коммунальные услуги | 1,2 |
|  | Общественное питание | 0,9 |
|  | Прочие виды деятельности | 1,2 |

Для многопрофильных предприятий (организаций) значение коэффициента вида деятельности определяется по максимальному его значению.

Для муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, финансируемых из районного бюджета, коэффициент вида деятельности равен 0.

е) Устанавливаются дополнительные коэффициенты (К доп.) от величины арендной платы в размере:

* К доп. устанавливается в размере 0,75 при размещении объекта аренды в подвале;
* К доп. устанавливается в размере 0,9 при размещении объекта аренды в полуподвале;
* К доп. устанавливается в размере 0,75 при сдаче в аренду холодных складов и гаражей;
* К доп. устанавливается в размере 0,8 при размещении объекта аренды в сельском населенном пункте на центральной усадьбе;
* К доп. устанавливается в размере 0,7 при размещении объекта аренды в остальных сельских населенных пунктах.

Базовая ставка арендной платы и размеры корректирующих коэффициентов утверждаются Пушкинской сельской Думой на очередной год по представлению Администрации Пушкинского сельсовета, и может пересматриваться не чаще одного раза в год.

Обязанность доказать право на применение соответствующего значения коэффициента при определении размера арендной платы возлагается на арендатора.

2) Исходными данными для расчета арендной платы за аренду имущественного комплекса являются:

а) остаточная стоимость (Ост.) всего имущественного комплекса на первое число месяца предшествующего моменту предоставления его в аренду.

б) коэффициент социальной значимости (Ксоц.) устанавливается в размере 0,3. Данный коэффициент применяется при заключении договора аренды на объекты большой социальной значимости. Основанием для изменения коэффициента социальной значимости является решение Пушкинской сельской Думы.

Размер арендной платы имущественного комплекса производственного назначения определяется по формуле:

Апл. = Ост. х Ксоц. : N : 12, где:

Апл. – месячная арендная плата за объект аренды, руб.;

Ост. – остаточная стоимость объекта аренды;

Ксоц.- коэффициент социальной значимости;

N – срок окупаемости объекта аренды. Определяется как разница между сроком полезного использования объекта аренды и фактическим сроком эксплуатации объекта. Минимальный срок окупаемости объекта аренды принимается равным одному году.

12 – количество месяцев в году.

в) Администрация Пушкинского сельсовета вправе по согласованию с Пушкинской сельской Думой:

* снижать ставку арендной платы для предприятий и организаций, участвующих в реализации районных социальных программ;
* предоставлять муниципальную помощь (с предварительного согласия антимонопольного органа) по договору аренды.

г) Если в отношении арендуемых помещений в одном здании применяются разные значения корректирующих коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

42. При сдаче в аренду нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Пушкинского сельсовета на срок 24 часа и менее установить арендную плату:

* 100 руб. за 1 кв.м. от занимаемой площади.

Арендная плата за использование нежилых помещений на срок менее 24 часов должна поступить на расчетный счет бюджета Пушкинского сельсовета в течение 3 банковских дней со дня заключения договора аренды.

При проведении благотворительных мероприятий арендная плата не взимается.

**Раздел XI. Условия договора, определяющие порядок передачи муниципальной собственности арендатору и порядок ее возврата арендатором.**

43. Арендодатель (Администрация Пушкинского сельсовета) обязан предоставить арендатору для использования по целевому назначению объект аренды на срок действия договора аренды в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

44. В установленный договором аренды срок осуществляется передача объекта аренды арендодателем и принятие его арендатором по акту приема-передачи, подписываемому сторонами и являющемуся неотъемлемой частью договора аренды. Обязанность арендодателя передать объект аренды арендатору считается исполненной после предоставления его арендатору во владение и пользование и подписания сторонами акта приема - передачи.

45. Расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации, а также расходы, связанные с государственной регистрацией договоров аренды муниципального недвижимого имущества, изменений и дополнений к ним и расторжения договоров несут арендаторы.

1. При прекращении действия договора аренды в установленный договором срок объект аренды возвращается арендатором арендодателю по акту приема-передачи, подписываемому сторонами и являющемуся неотъемлемой частью договора аренды. Арендатор обязан возвратить объект аренды в состоянии, пригодном для использования по прямому назначению.

Арендатор обязан за 30 календарных дней письменно уведомить арендодателя об освобождении объекта аренды, как в случае истечения срока действия договора, так и при досрочном прекращении действия договора аренды, а также о намерении заключить договор аренды на новый срок.

47. Условия договора, определяющие сроки и порядок внесения арендной платы, порядок изменения арендной платы.

1) Арендная плата по всем договорам аренды муниципальной собственности, а также суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципальной собственности, подлежат зачислению в бюджет Пушкинского сельсовета.

2) Арендная плата ежеквартально в сумме, указанной в договоре аренды, без учета НДС, вносится на счет бюджета Пушкинского сельсовета. При этом платежи арендной платы за текущий квартал должны быть полностью внесены арендатором не позднее 20 числа первого месяца квартала самостоятельно без предъявления счета.

В случае заключения договора, содержащего обязательства о применении условий договора аренды к отношениям сторон, возникших до заключения договора аренды, арендатор обязан внести арендную плату за время владения и пользования объектом в течении 10 календарных дней со дня заключения договора в полном объеме.

Перечисление НДС осуществляется арендатором самостоятельно отдельными платежными поручениями в соответствии с требованиями Налогового Кодекса РФ.

3) В случае получения арендатором письменного предупреждения в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по внесению арендных платежей, арендатор вносит арендную плату в течение 3-х рабочих дней со дня получения предупреждения.

4) В арендную плату, указанную в договоре аренды, не входит стоимость за предоставление услуг по техническому обслуживанию и ремонту муниципальной собственности, за предоставление коммунальных услуг, платы за землю, телефон. Оплату за указанные услуги арендатор осуществляет самостоятельно по отдельным договорам с юридическими и физическими лицами, предоставляющими соответствующие услуги.

Арендная плата за арендуемое здание, сооружение (нежилое помещение) не включает в себя арендную плату за земельный участок, на котором находится здание, сооружение (нежилое помещение).

48. Арендодатель (Администрация Пушкинского сельсовета) вправе в одностороннем порядке, в соответствий с решением Пушкинской сельской Думы, изменять базовую ставку аренды и (или) корректирующие коэффициенты, но не чаще одного раза в год, при этом:

а) арендодатель обязан опубликовать объявление об изменении ставок арендной платы в местном органе печати (газета «Куртамышская Нива») и разместить на официальном сайте Администрации Куртамышского района (по согласованию);

б) арендатор обязан принять к исполнению решение Пушкинской сельской Думы, об изменении базовой ставки или корректирующих коэффициентов без дополнительного согласования;

в) применение новой базовой ставки арендной платы и (или) коэффициентов осуществляется с 1 января года, следующего за годом вступления в силу муниципального правового акта - решения Пушкинской сельской Думы об изменении ставок арендной платы за нежилые помещения.

49. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества. Арендатор обязан сохранять профиль арендуемого имущества. Перепрофилирование арендуемого имущества, реконструкция, перепланировка или расширение, а также иные действия, исключающие существенное изменение технических, строительных, социальных и иных характеристик арендованного имущества осуществляются в установленном порядке на основании распоряжения Администрации Пушкинского сельсовета.

50. Если арендатор не пользуется арендованным имуществом без предварительного уведомления арендодателя с указанием причин или пользуется им не в соответствии с условиями договора и назначением имущества, либо с неоднократными нарушениями, то арендодатель имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.

Уведомление считается надлежащим, если направлено арендодателю способом, позволяющим однозначно определить, что последний его получил.

51. На арендатора возлагается обязанность страховать арендованное имущество, если его обязательное страхование или обязательное страхование ответственности его владельца предусмотрено действующим законодательством. Арендатор несет ответственность за сохранность взятого в аренду имущества, в том числе риск случайной гибели или случайного повреждения имущества. В случае пожара или аварии систем отопления, водоснабжения и других внутренних сетей арендатор обязан обеспечить доступ в арендуемое помещение соответствующим службам: немедленно после обнаружения аварии или пожара. В случае невыполнения данного условия расходы по возмещению полного имущественного ущерба возлагаются на арендатора.

52. Иные условия, определяющие особенности пользования отдельными видами арендованного имущества установлены в соответствующих разделах настоящего Порядка.

53. Условия договора, устанавливающие обязанности арендатора по содержанию арендованного имущества:

1) Арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном состоянии, производить, за свой счет, текущий ремонт и нести все необходимые для содержания имущества расходы.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение указанной обязанности арендатором, а также совершение им действий, приводящих к разрушению или порче муниципальной собственности (объекта аренды) являются для арендодателя основаниями, для одностороннего отказа от исполнения договора полностью.

2) На арендатора возлагается обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, в том числе внутренних инженерных коммуникаций. Указанные расходы арендатора не могут быть зачтены в счет арендной платы.

Капитальный ремонт должен быть произведен, в соответствии с установленным порядком, с разрешения Администрации Пушкинского сельсовета.

3)Иные условия договора, определяющие обязанности арендатора по содержанию отдельных видов арендованного имущества, установлены в соответствующих разделах настоящего Порядка.

54. Условия договора, определяющие осуществление арендатором за счет собственных средств неотделимых улучшений арендуемого имущества.

1. Арендатор не имеет права производить неотделимые улучшения (реконструкцию, переоборудование, перепланировку) арендуемых помещений без письменного согласования с сектором архитектуры и строительства Администрации Куртамышского района (по согласованию) и письменного разрешения арендодателя.
2. Арендатор, осуществивший за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для имущества, не вправе, после прекращения договора претендовать на возмещение стоимости этих улучшений.
3. После прекращения договора арендатор обязан передать арендодателю безвозмездно все произведенное в арендуемом имуществе в процессе капитального ремонта, перестройки, перепланировки или реконструкции, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для внутренних конструкций. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды.

55. Условия договора, устанавливающие основания и порядок прекращения договора.

1) Договор аренды может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон в любое время.

2) Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендатора в случаях, установленных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3) Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случаях, установленных статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации и п.52 настоящего Порядка.

4) Договором предусматривается право арендодателя на односторонний отказ от исполнения договора полностью.

Основаниями одностороннего отказа арендодателя от исполнения договора полностью являются нарушение арендатором существенных условий договора аренды муниципальной собственности.

При одностороннем отказе арендодателя от исполнения договорных обязательств договор аренды считается расторгнутым и прекращает свое действие со дня, указанного в письменном уведомлении об отказе арендодателя от исполнения договора полностью и прекращении договора.

Указанное письменное уведомление отправляется не позже чем за тридцать календарных дней до установленной даты прекращения действии договора. Уведомление должно быть направлено арендатору способом, позволяющим однозначно определить, что он его получил.

5) Договор аренды прекращается по независящим от сторон причинам на основании акта органа местного самоуправления в случае;

* изъятия объекта аренды и (или) земельного участка, на котором он расположен для государственных или муниципальных нужд в социально полезных целях;
* необходимости сноса здания, сооружения по техническим и иным, установленным действующим законодательством причинам.

В указанных случаях арендатор уведомляется: не менее чем за три месяца до прекращения договора аренды.

6) Договор аренды может быть прекращен по другим основаниям, предусмотренным, действующим гражданским законодательством РФ.

7) Расторжение (прекращение) действия договора аренды не освобождает стороны от ответственности за его нарушение и исполнения обязательств.

56. Условия договора, устанавливающие имущественную ответственность сторон.

1) Сторона, не исполняющая или ненадлежащим образом исполняющая свои обязанности, обязана возместить причиненные убытки в полном объеме.

При определении размера убытков, принимаются во внимание цены, существовавшие на территории муниципального образования - в день добровольного удовлетворения требований кредитора должником, а если добровольного удовлетворения требований не было - в день предъявления иска.

При определений размера убытков, возникших в связи с неисполнением арендатором обязанностей по уплате арендной платы в случае ее изменения, принимаются во внимание базовая ставка арендной платы икорректирующий коэффициенты, установленные муниципальным правовым актом идействующие в период определенного договором для оплаты срока внесения арендной платы.

1. За неисполнение или не надлежащее исполнение обязательства предусматривается неустойка, при этом убытки подлежат взысканию в полной сумме сверх неустойки.
2. Неустойка взыскивается в следующих случаях:

* за нарушение срока внесения арендной платы, в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки;
* за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других существенных условий договора - в размере 5 *%* (пяти) процентов от суммы арендной платы за месяц;
* за несвоевременный возврат арендатором объекта аренды устанавливается неустойка в размере 5% (пяти) процентов от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязанности по возврату объекта аренды арендодателю;
* если арендатор сдает в субаренду арендуемое помещение (часть помещения), арендодатель вправе потребовать выплаты неустойки в размере годовой арендной платы за все арендуемое нежилое помещение и досрочно расторгнуть договор аренды.

1. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договора аренды не освобождают должника от исполнения обязательств по договору аренды.
2. Договор аренды имущественного комплекса может предусматривать применение сторонами банковской гарантии, как способа обеспечения исполнения обязательства арендатора по уплате арендной платы.

57. В договоре аренды должен быть определен расчетный период (ежемесячно, ежеквартально, 1 раз в полугодие, 1 раз в год)

**Раздел XII. Осуществление контроля над соблюдением публичных интересов Пушкинского сельсовета в** **арендных отношениях**

58.Контроль над исполнением арендатором условий договора аренды осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

59. Контроль над своевременным, поступлением в местный бюджет доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности осуществляет Администрация Пушкинского сельсовета, исполняющая бюджет Пушкинского сельсовета.

60. Копии договоров аренды муниципальной собственности, заключаемые муниципальными предприятиями и учреждениями, а также соглашений о внесении изменений в договоры аренды или соглашений о расторжении договоров аренды независимо от того, кто является арендодателем, в течение трех рабочих дней со дня подписания, а в случае государственной регистрации - со дня государственной регистрации направляются арендодателями (муниципальными предприятиями и учреждениями) в Администрацию Пушкинского сельсовета.

61. В случае нарушения муниципальным предприятием или учреждением требований гражданского законодательства или настоящего Порядка при сдаче муниципальной собственности в аренду Администрация Пушкинского сельсовета обязан:

1. обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной;
2. инициировать привлечение руководителя организации к. ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором изаконодательством Российской Федерации;
3. инициировать процедуру признания неиспользуемым, используемым не по назначению или излишним муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении организации и сданного в аренду с нарушением установленных требований;

62. Ведение реестра договоров аренды на бумажном и магнитном носителях возлагается на Администрацию Пушкинского сельсовета.

Приложение к Порядку предоставления в

аренду муниципального имущества,

находящегося в собственности

Пушкинского сельсовета

Форма

Заявление

на согласование передачи в аренду

имущества, находящегося в собственности Пушкинского сельсовета,

муниципальным унитарным предприятием,

муниципальным бюджетным, автономным или казенным учреждением

Пушкинского сельсовета

Заявитель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать наименование муниципального унитарного предприятия, муниципального

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

бюджетного, автономного или казенного учреждения,)

Прошу согласовать передачу в аренду имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в целях осуществления деятельности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать для каких целей)

сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать период предоставления имущества в аренду)

посредством \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать способ заключения договора аренды: по результатам

проведения торгов или без проведения торгов)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях заявителя.

Приложение:

Дата подачи заявки "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Подпись руководителя заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.