**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ**

**Краснокутского сельского поселения**

**Спасского муниципального района**

**Приморского края**

**РЕШЕНИЕ**

22.05.2017 г. с. Красный Кут № 18

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ

О «ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА КРАСНОКУТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

Руководствуясь Федеральным законом от 06 октября2003года№131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края.

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Краснокутского сельского поселения» (положение прилагается)

2. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования (обнародования) в газете «Горизонт» и подлежит размещению на официальном сайте **краснокутское.рф** администрации Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края в сети Интернет.

Председатель муниципального комитета

Краснокутского сельского поселения О.А. Нитченко

УТВЕРЖДЕНО:

Решением

муниципального комитета Краснокутского сельского поселения

от « 22 » мая 2017года № 18

ПОЛОЖЕНИЕ

О «ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА КРАСНОКУТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Краснокутского сельского поселения (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Гражданским [К](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52498D842F27D9F8711EE8279BD3485896EFEC592547509FCC5FW)одексом Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52488E802D26D9F8711EE8279BCD53W) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52498B812B22D9F8711EE8279BCD53W) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52498D80282AD9F8711EE8279BCD53W) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", [Приказом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52488F862F25D9F8711EE8279BCD53W) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", [Уставом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D1E98B3C35C005340D18B2E26D7AC2941B37ACCDA420FCD51W) Краснокутского сельского поселения и определяет порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Краснокутского сельского поселения (далее по тексту - муниципального имущества).

1.2. Действие настоящего Положения распространяется на следующие объекты муниципального имущества:

1) нежилые отдельно стоящие здания, строения, сооружения, помещения в них;

2) встроенные и пристроенные нежилые помещения в жилых домах;

3) объекты, не завершенные строительством;

4) иные помещения нежилого фонда.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на:

1) аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Краснокутского сельского поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах Краснокутского сельского поселения;

2) аренду лесного фонда, находящегося в муниципальной собственности Краснокутского сельского поселения, и лесного фонда, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в границах Краснокутского сельского поселения.

1.4. Если нежилые помещения, здания, строения являются объектами гражданской обороны, их передача в аренду производится с согласия отдела по предупреждению ЧС администрации Спасского муниципального района.

1.5. Памятники истории и культуры, являющиеся объектами муниципальной собственности Краснокутского сельского поселения, предоставляются в аренду при наличии согласия их использования и эксплуатации отдела социального развития и отдела жизнеобеспечения архитектуры и градостроительства администрации Спасского муниципального района.

1.6. Полномочия арендодателя при передаче в аренду муниципального имущества от имени Краснокутского сельского поселения, в том числе имущества, находящегося на праве оперативного управления у муниципальных учреждений (автономных, бюджетных, казенных), в отношении которых администрация Краснокутского сельского поселения выступает учредителем (далее по тексту - муниципальное учреждение), осуществляет администрация Краснокутского сельского поселения.

1.7. Арендаторами муниципального имущества могут быть:

1) юридические лица;

2) физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;

3) физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, право на занятие которой предусмотрено для определенной категории лиц действующим законодательством;

4) иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества арендаторам осуществляется посредством проведения торгов в форме конкурса или аукциона.

1.9. Решение о проведении торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества принимает администрация Краснокутского сельского поселения (далее по тексту - администрация поселения) путем издания распоряжения.

1.10. Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества без проведения торгов осуществляется по основаниям, предусмотренным федеральным и краевым законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Краснокутского сельского поселения и настоящим Положением.

1.12. Правоотношения между арендодателем и арендатором регулируются договором аренды муниципального имущества, который включает в себя следующие обязательные положения:

- предмет договора;

- условия аренды;

- срок действия договора;

- права и обязанности сторон;

- состав арендованного имущества;

- размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок разрешения споров при исполнении, расторжении договора аренды.

1.13. Фактическая передача муниципального имущества в аренду осуществляется арендодателем в пятидневный срок со дня заключения договора аренды.

Между арендодателем и арендатором оформляется передаточный акт.

Имущество считается переданным Арендатору со дня подписания сторонами передаточного акта.

1.14. Арендатор обязан поддерживать арендуемое муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание арендуемого муниципального имущества.

1.15. При проведении арендатором капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемых помещений за свой счет затраты, понесенные им, могут зачитываться в счет подлежащей внесению арендной платы. Необходимым условием является предварительное согласование с арендодателем (главой сельского поселения) планируемых работ. После фактического выполнения работ и предоставления арендодателю оригиналов документов, подтверждающих затраты на проведение ремонтных работ, арендодатель засчитывает общую сумму затрат в счет подлежащей внесению арендной платы.

1.16. Зачет произведенных затрат по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества в счет арендной платы осуществляется на основании решения муниципального комитета Краснокутского сельского поселения.

1.17. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя (главы сельского поселения) сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду (поднаем). При этом арендатор обязан предоставить арендодателю (главе сельского поселения) копию договора субаренды.

Иные виды передачи арендаторами прав и обязанностей по договору аренды не допускаются.

**2. Порядок предоставления документов**

**на предоставление имущества в аренду.**

2.1. Заявитель (юридическое лицо, физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, или физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской) в целях заключения договора аренды свободного муниципального имущества предоставляет арендодателю следующие документы:

2.1.1. Заявление в администрацию Краснокутского сельского поселения (далее по тексту – администрация сельского поселения) либо на имя руководителя муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения, в случае предоставления в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальному унитарному предприятию или муниципальному учреждению соответственно.

Заявление на предоставление муниципального имущества в аренду, поданное в администрацию сельского поселения регистрируется.

В заявлении должно быть указано:

1) наименование, организационно-правовая форма, место нахождения - для юридических лиц;

2) фамилия, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность - для индивидуального предпринимателя, физического лица;

3) указание требуемых технических характеристик муниципального имущества (месторасположение, площадь, уровень благоустройства - в случае предоставления жилых помещений), цель использования муниципального имущества и срока, необходимого для его использования.

2.1.2. К заявлению прилагаются:

1) надлежащим образом заверенные копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями на день подачи заявления;

2) свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, по месту осуществления деятельности (для лиц, зарегистрированных за пределами Спаского муниципального района);

5) документ, подтверждающий полномочия руководителя;

6) документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление;

7) справку налоговой инспекции об отсутствии задолженности в бюджет Спаского муниципального района.

2.2. Физические лица, осуществляющие деятельность, не являющуюся предпринимательской, предоставляют документы, перечисленные в [пунктах 2.1.1](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par89), [пп. 3 п. 2.1.2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par98) и [пп. 7 п. 2.1.2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par102), а также копию гражданского паспорта.

2.3. Заявление, поданное без приложения вышеуказанных документов, регистрируется, но не подлежит рассмотрению администрацией сельского поселения , о чем заявителю направляется письменное уведомление.

2.4. Заявление, поданное с приложением соответствующих документов, рассматривается в течение 30-ти дней со дня регистрации.

2.5. По результатам рассмотрения предоставленных заявлений администрация сельского поселения принимает одно из следующих решений, оформленное в виде распоряжения администрации Краснокутского сельского поселения:

1) о сдаче в аренду целевым назначением;

2) о проведении конкурса;

3) о проведении аукциона;

4) отказ с указанием причин.

2.6. Основаниями для отказа предоставления муниципального имущества в аренду являются:

1) имущество, на которое подано заявление, не является муниципальной собственностью Краснокутского сельского поселения;

2) предоставленные документы не отвечают требованиям [п. п. 2.1.1](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par89), [2.1.2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par95) и [2.2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\User\Рабочий%20стол\реш%20№%2090%20от20.12.2012г..doc#Par103) настоящего Положения;

3) объект, на который подано заявление, находится в пользовании других лиц;

4) если муниципальное имущество планируется использовать для решения вопросов местного значения.

**3. Порядок предоставления права аренды по результатам торгов**.

3.1. Предоставление права на заключение договора аренды муниципального имущества осуществляется по результатам торгов, проводимых в форме конкурса или аукциона (далее - торги).

3.2. Предметом торгов является право на заключение договора аренды. По результатам торгов у победителей возникает право на заключение договора аренды, а у организатора торгов - обязанность заключить договор на условиях, объявленных при проведении торгов.

3.3. Организатором торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества выступает уполномоченный специалист Краснокутского сельского поселения.

3.4. При проведении торгов в форме аукциона полномочия продавца возлагаются на комиссию по проведению торгов, полномочия аукциониста возлагаются на одного из членов указанной комиссии.

Комиссия по проведению торгов формируется в порядке, установленном распоряжением главы сельского поселения.

3.5. Торги за право на заключение договора аренды муниципального имущества в форме конкурса проводятся в соответствии с [Приказом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52488F862F25D9F8711EE8279BCD53W) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

3.5.1. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора, и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

Конкурсная документация разрабатывается организатором конкурса.

3.6. Торги за право на заключение договора аренды муниципального имущества в форме аукциона проводятся в соответствии с [Приказом](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52488F862F25D9F8711EE8279BCD53W) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

3.6.1. При передаче в аренду муниципального имущества посредством аукциона обязательным условием является определение начальной (минимальной) цены договора (цена лота) которая устанавливается на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.6.2. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Цена договора подлежит оплате путем перечисления единовременным платежом в бюджет Краснокутского сельского поселения.

3.7. По результатам торгов подписывается протокол лицами, уполномоченными на его подписание в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Решение о признании победителем торгов принимает комиссия по проведению торгов в виде протокола комиссии.

3.8. О принятом решении организатор торгов (уполномоченный специалист) письменно извещает победителя торгов.

3.9. По итогам торгов заключается договор аренды муниципального имущества, который является единственным основанием для использования имущества, определяет взаимоотношения арендодателя и арендатора на весь срок договора аренды.

3.10. В договоре аренды указывается организационно-правовая форма и наименование юридических лиц, идентификационные данные физических лиц, их местонахождение, срок аренды, размер арендной платы и порядок ее внесения, права и обязанности сторон, условия использования муниципального имущества и другие условия, установленные по соглашению сторон и не противоречащие законодательству Российской Федерации.

3.11. Договор аренды заключается на условиях, установленных конкурсной или аукционной документацией и протоколом об итогах проведения торгов.

Количество экземпляров договора аренды определяется по одному для каждой из сторон и регистрирующего органа, если договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации.

Расходы по регистрации договора аренды несет арендатор.

3.12. Договор аренды муниципального имущества должен быть подписан сторонами в срок, установленный конкурсной (аукционной) документацией.

3.13. Договор аренды заключается на срок, определенный конкурсной или аукционной документацией.

3.14. По имуществу, отнесенному к памятникам исторического и культурного наследия, арендатор обязан заключать с главой сельского поселения охранное обязательство по охране и содержанию памятника истории и культуры.

**4. Порядок предоставления права аренды без проведения торгов**.

4.1. Предоставление права аренды муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в случаях, установленных в [частях 1](consultantplus://offline/ref=02C7D794AF2672262CC6730109B49EBBD2BCBD5DD99C8CC9139A32681F09C6CE87193FE7F8FE3AF1k4h0A), [3.1](consultantplus://offline/ref=02C7D794AF2672262CC6730109B49EBBD2BCBD5DD99C8CC9139A32681F09C6CE87193FE4FCkFh9A) и [9 статьи 17.1](consultantplus://offline/ref=02C7D794AF2672262CC6730109B49EBBD2BCBD5DD99C8CC9139A32681F09C6CE87193FE5F0kFhEA) Закона о защите конкуренции случаев.

**5. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения или оперативного управления муниципальному предприятию**

**или муниципальному учреждению.**

5.1. При проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества, указанного в части 3 ст. 17.1 ФЗ от 26.07.2006 г № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатором конкурсов и аукционов является обладатель права хозяйственного или оперативного управления (муниципальное унитарное предприятие, учреждение) или хозяйствующий субъект, обладающий правами владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

**6. Порядок определения арендной платы.**

6.1. Арендная плата за муниципальное имущество, передаваемое в аренду по результатам аукциона, определяется в соответствии Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде фиксированной суммы платежей. Размер арендной платы за муниципальное имущество, передаваемое в аренду определяется по методике расчета за объекты муниципальной собственности. Приложение №2

Арендная плата должна вноситься арендатором ежемесячно, до 15-го числа каждого месяца.

6.3. Договором аренды могут быть определены санкции по отношению к арендаторам муниципального имущества, предусмотренные действующим законодательством, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды.

6.4. Арендная плата может изменяться в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год.

6.5. Ставка арендной платы устанавливается без учета налога на добавленную стоимость.

6.6. Размер арендной платы по заключаемому на новый срок договору аренды муниципального имущества определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации , если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

**7. Учет и контроль за соблюдением условий договоров аренды муниципального имущества.**

7.1. Регистрация договоров аренды осуществляется уполномоченным специалистом администрации Краснокутского сельского поселения с последующим внесением в Реестр договоров аренды муниципального имущества.

7.2. Контроль за исполнением договоров аренды муниципального имущества осуществляет уполномоченный специалист администрации Краснокутского сельского поселения.

**8. Заключительные положения.**

8.1. Средства от сдачи в аренду муниципального имущества в полном объеме поступают в бюджет Краснокутского сельского поселения.

8.2. Муниципальное имущество может быть передано в безвозмездное пользование с учетом [ст. 17.1](consultantplus://offline/ref=889C1413DD212FE66F6D0095A5AF020F52498B812B22D9F8711EE8279BD3485896EFEC5925475393CC53W) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

8.3. Решение о передаче муниципального имущества в безвозмездное пользование оформляется решением муниципального комитета Краснокутского сельского поселения.

8.4. Арендатор обязан производить за свой счет ремонт муниципального имущества, нести расходы, связанные с эксплуатацией муниципального имущества.

Произведенные арендатором без согласия главы Краснокутского сельского поселения неотделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью арендодателя, и их стоимость после прекращения договора аренды возмещению не подлежит.

8.5. Во всех взаимоотношениях сторон, не предусмотренных настоящим Положением и договором аренды, стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.6. Настоящее Положение вступает в силу со дня официального обнародования.

Приложение № 1

к решению муниципального комитета

Краснокутского сельского поселения

**Договор**

**аренды муниципального имущества Краснокутского сельского поселения**

с. Красный кут «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Администрация Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Краснокутского сельского поселения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­­­­­­­­­­­, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающая: \_\_\_\_\_\_\_, данные паспорта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. На основании протокола от №\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г. «Об итогах конкурса на право заключения договоров аренды муниципального имущества Краснокутского сельского поселения» Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество Краснокутского сельского поселения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту «помещение»), общей площадью \_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу: Приморский край, Спасский район, с. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования в целях: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Сведения о помещениях, передаваемых в аренду, изложенные в настоящем договоре и приложениях к нему, являются достаточным для их надлежащего использования в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего договора.

1.3. Для помещений, находящихся в пристроенных, отдельно стоящих зданиях, Арендатор обязан дополнительно заключить договор аренды на земельный участок.

**2. Срок договора**

2.1. Настоящий договор заключается на срок с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20 г

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

**3. Обязанности Арендодателя**

3.1. В пятидневный срок с момента вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендатору помещения, по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

3.2. В случае аварии, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемых помещений, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. В пятидневный срок после вступления в силу настоящего договора принять от Арендодателя помещения, по акту приема-передачи.

4.2. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего договора заключить с соответствующими службами договоры, связанные с оказанием услуг (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение), а также с эксплуатацией и содержанием зданий, в которых расположено имущество.

4.3. Использовать помещения в соответствии с целями, установленными п.1.1. настоящего договора, установленными законодательством нормами и правилами использования и содержания зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

4.4. В случае наступления событий, которые могут привести к ухудшению качества и состояния помещений (аварии и т.п.), не позднее чем в течение следующего дня после такого события сообщить об этом Арендодателю.

4.5. Своевременно вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

4.6. Своевременно производить за свой счёт необходимый текущий ремонт помещения, а также принимать участие в финансировании ремонта фасада здания .

4.7 Содержать места общего пользования и прилегающую территорию в соответствии установленными законодательством и, в том числе санитарными нормами и правилами, правилами пожарной безопасности.

4.8. Не производить перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, а также открытых и скрытых проводок коммуникаций и инженерных сетей арендуемых помещений без письменного разрешения Арендодателя.

4.9. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемых помещений.

4.10. Осуществлять капитальный ремонт арендуемых помещений, вызываемый потребностями Арендатора, только с письменного разрешения Арендодателя.

4.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

4.12. Письменно, не позднее, чем за 30 дней, известить Арендодателя о предстоящем освобождении помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении помещения.

4.13. По истечении срока Договора, а также при досрочном освобождении имущества передать его в двухнедельный срок с момента прекращения договорных отношений по акту приема-передачи, подписанному представителями Арендатора, Арендодателя, в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормативного физического износа и произведенных улучшений, составляющих принадлежность помещений и неотделимых без вреда для их конструкции и интерьера. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом износа, то Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

4.14. Арендатор не вправе сдавать имущество в субаренду или в перенаем, предоставлять имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без согласия Арендодателя.

4.15. Содержать в порядке земельный участок, относящийся к помещению, зданию, осуществлять его благоустройство, озеленение и уборку от мусора.

**5. Платежи и расчёты по договору**

5.1. Годовой размер арендной платы за аренду указанного в п.1.1. Помещения, согласно протокола об итогах конкурса №\_\_от \_\_\_\_\_\_\_ 20 г., составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. без учета налога на добавленную стоимость.

Наименование получателя платежа: УФК по Приморскому краю

( Администрация Краснокутского сельского поселения) ИНН 2510010070 КПП 2511001001

р/сч. 40101810900000010002 в Дальневосточное ГУ Банка России БИК 040507001 ОКАТО

Наименование платежа: Арендная плата за помещение

Код бюджетной классификации:

НДС уплачивается Арендатором самостоятельно по месту регистрации Арендатора в ИФНС РФ.

5.2. Оплата арендной платы производится ежемесячно до 15-го числа. в сумме \_\_\_\_\_\_руб.

5.3. Арендатор самостоятельно оплачивает налог на добавленную стоимость в соответствующий бюджет через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

5.4. Оплата за коммунальные услуги и другие эксплуатационные расходы, не включается в сумму арендной платы, а производится отдельно, согласно заключённых договоров с предприятиями и организациями, оказывающими вышеперечисленные услуги.

**6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае просрочки внесения арендной платы в сроки, установленные в п.5.2. настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации на сумму не внесённого платежа за каждый день просрочки.

6.3. Арендатор, причинивший вред имуществу вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения своих обязательств по договору, несёт полную материальную ответственность перед Арендодателем в размере причиненного ущерба.

6.4. Взыскание неустоек и процентов не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в следующих случаях:

* по решению суда;
* по взаимному соглашению сторон;
* по причине систематического нарушения Арендатором условий договора;
* если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние

помещения;

* если Арендатор использует имущество не по его функциональному назначению;
* при неуплате или просрочке Арендатором внесения арендной платы в срок,

установленный п. 5.2 настоящего Договора, в течение двух месяцев подряд - вне зависимости от последующей оплаты.

**8. Особые условия**

8.1. Капитальный ремонт и расходы Арендатора связанные с улучшением Помещения, не являются основанием для снижения арендной платы.

8.2. Ликвидация или реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника помещения не являются основанием для изменения условий расторжения договора.

8.3. Вопросы не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

8.4. Споры, возникающие при заключении, исполнении и расторжении настоящего договора, стороны разрешают путём переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путём переговоров, стороны обращаются в Арбитражный суд.

Срок рассмотрения претензий друг к другу устанавливается равным 10 дням.

**9. Заключительные положения**

9.1. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, банковских реквизитов не позднее 10 дней со дня их изменения.

9.2. В случае ликвидации Арендатора договор считается расторгнутым с момента ликвидации.

9.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**10. Адреса и реквизиты сторон**

Арендодатель Арендатор

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района  692216, Спасский муниципальный район, с. Красный кут, ул. Октябрьская, 8а  (Финансовый отдел администрации Спасского района) на р/с 40101810900000010002 в Дальневосточное ГУ Банка России БИК 040507001, ИНН 2510010070, КПП 2511001001, ОКАТО , |  |
|  |  |

Приложение к договору

# аренды №\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# А К Т

**приема-передачи в аренду муниципального имущества Краснокутского сельского поселения**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года

Комиссия в составе представителя арендодателя в лице председателя комиссии администрации Краснокутского сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и арендатора в лице \_\_\_\_\_\_\_\_составили настоящий акт в том, что арендодатель передает, а арендатор принимает в пользование недвижимое имущество:\_\_\_\_\_\_расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Цель использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Срок аренды:с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактическое состояние имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Сдал Принял

Представитель арендодателя Арендатор

Приложение № 2

к решению муниципального комитета

Краснокутского сельского поселения

Расчет арендной платы за объекты муниципальной собственности производится по следующей формуле:

Ц = С x К x Кт x Кц

Ц - размер арендной платы за 1 кв. м нежилого помещения (здания) в месяц (без учета НДС);

С - базовая ставка за аренду 1 кв. м нежилого помещения (здания);

К - коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму арендатора;

Кт - коэффициент территориального расположения;

Кц - коэффициент цели использования нежилого помещения (здания).

Базовая ставка С за аренду 1 кв. м нежилого помещения (здания) в месяц устанавливается равной 100 рублям согласно ст. 5 Федерального закона от 19.06.2000 N 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" на расчетный момент.

Коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму арендатора (К), приведен в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Организационно-правовая форма арендатора | К |
| 1. | Государственные и муниципальные унитарные предприятия, учреждения, организации, а также юридические лица с долей государства или муниципального образования в уставном капитале не менее 50%%, либо пакета акций не менее 50%% плюс 1, негосударственные учреждения и организации, коммерческие организации независимо от организационно-правовой формы, индивидуальные предприниматели и физические лица | 1,4 |
| 2. | Общественные, религиозные организации (объединения), благотворительные фонды, инвалиды | 0,5 |
| 3. | Органы власти, правоохранительные и надзорные органы, представительства депутатов Государственной Думы РФ и Законодательного собрания Приморского края | 1,0 |
| 4. | Некоммерческие организации (общины, казачьи общества, некоммерческие партнерства, ассоциации и союзы) | 1,0 |

Коэффициент цели использования (Кц) арендуемых объектов муниципальной собственности определяется в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Цель использования | Кц |
| 1. Производство | Производственная деятельность (в цехах) | 1,85 |
|  | Производство пищевой продукции | 2,34 |
|  | Производственный цех типографии | 4,34 |
| 2. Средства массовой информации | Печатные средства массовой информации | 3,90 |
|  | Услуги телекомпании | 3,98 |
|  | Радиосвязь | 2,82 |
| 3. Услуги | Бытовые услуги | 4,98 |
|  | Услуги бани, сауны | 2,38 |
|  | Авторемонт | 4,77 |
|  | Гостиничные услуги | 8,28 |
|  | Образование | 2,07 |
|  | Компьютерные услуги: прокат компьютерной техники, копировальные услуги, программное обеспечение и др. | 5,43 |
|  | Медицинские услуги | 5,98 |
|  | Услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилфонда | 3,05 |
|  | Услуги компаний сотовой связи, в том числе размещение технологического оборудования базовых станций | 13,01 |
|  | Почтовая связь, электросвязь | 6,72 |
| 4. Торговля | Торговля | 9,53 |
|  | Установка торговых автоматов, банкоматов, терминалов | 13,46 |
|  | Вспомогательные помещения для юридических и физических лиц, занимающихся торговлей | 4,35 |
| 5. Организация общественного питания | Детское кафе | 1,43 |
|  | Буфет (в т.ч. школьный) | 1,74 |
|  | Закусочная, столовая | 4,98 |
|  | Ресторан, кафе, бар | 6,72 |
|  | Кухонные помещения (школьные) | 0,26 |
| 6. | Музеи, выставки, театрально-зрелищные мероприятия, спорт, культура | 2,04 |
| 7. | Творческие мастерские, студии дизайна, фотостудии | 4,99 |
| 8. | Развлекательные павильоны в детском парке | 3,26 |
| 9. Хранение материальных ценностей | Хранение ценностей, инвентаря внутри зданий, помещений | 4,77 |
|  | Склады, гаражи (отдельно стоящие) | 4,55 |
| 10. Фармация | Аптеки, аптечные пункты | 9,01 |
|  | Оказание услуг по реализации федеральных, государственных и городских программ дополнительного лекарственного обеспечения, наркотических и психотропных веществ | 5,10 |
|  | Изготовление лекарственных средств для лечебных учреждений и населения города | 1,64 |
| 11. | Офисы, административные помещения | 11,26 |
| 12. | Банки | 14,09 |
| 13. | Рекламная (представительская) деятельность | 6,95 |
| 14. | Иные цели | 4,77 |
| 15. | Пользование санузлами, туалетными комнатами | 4,39 |

Для арендаторов, арендующих объекты муниципального имущества Краснокутского сельского поселения по результатам проведенных торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды муниципального имущества Краснокутского сельского поселения, с 1 января 2019 года устанавливается коэффициент повышения арендной платы равный 1,055 (или 5,5%) по отношению к размеру арендной платы в 2018 году, за исключением арендаторов объектов муниципального имущества теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, для которых размер арендной платы на 2019 год установлен частью 2 настоящего пункта.

За аренду объектов муниципального имущества теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в 2019 году действует размер арендной платы, установленный по результатам проведенных торгов (конкурсов, аукционов), с учетом коэффициентов повышения, установленных на 2013 год и на 2014 год.