



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ДУМА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУЙТУНСКИЙ РАЙОН**

Р Е Ш Е Н И Е

«___» _____ 2016 г.

р.п. Куйтун

№ _____

Об утверждении положения «О порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду»

В целях совершенствования отношений в сфере управления муниципальным имуществом муниципального образования Куйтунский район, в соответствии с главами 34, 36 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район», утвержденного решением Думы муниципального образования Куйтунский район от 25.09.2012 № 223, ст. 29, 30, 47 Устава муниципального образования Куйтунский район, Дума муниципального образования Куйтунский район

РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемое положение «О порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду».
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Отчий край».

Председатель Думы муниципального образования Куйтунский район

Л.В. Молоцило

Мэр муниципального образования Куйтунский район

А.И. Полонин

УТВЕРЖДЕНО
Решением Думы
муниципального образования
Куйтунский район
от «__» _____ 2016 г. № ____

Положение
«О порядке передачи муниципального имущества муниципального образования
Куйтунский район в аренду»

1. Общие положения

1.1. Положение «О порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду» (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Уставом муниципального образования Куйтунский район, Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район», утвержденным решением Думы муниципального образования Куйтунский район от 25.09.2012 г, № 223.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок передачи в аренду, в субаренду движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Куйтунский район (далее - муниципальное имущество), за исключением договоров на муниципальное имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях.

1.3. Настоящее Положение регламентирует правоотношения по передаче в аренду физическим и юридическим лицам имущества муниципальной казны.

1.4. Объектами аренды могут быть следующие виды муниципального имущества, находящиеся в собственности муниципального образования Куйтунский район:

- имущественные комплексы;
- объекты, строения, сооружения, нежилые помещения, в том числе встроенно-пристроенные, находящиеся в жилых домах;
- транспортные средства и иное движимое имущество, которое не теряет своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи).

1.5. Муниципальное имущество передается в аренду (субаренду) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды (субаренды) указанного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Муниципальное имущество передается в аренду по целевому назначению для осуществления определенного вида деятельности в соответствии с функциональным назначением _____ муниципального _____ имущества.

1.6. Муниципальное имущество передается в аренду любым юридическим и физическим лицам, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Арендодателем имущества муниципальной казны выступает муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район» (далее - Комитет).

1.8. Существенным условием договора аренды является условие об объекте аренды. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить муниципальное имущество, подлежащее передаче арендатору.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами размера арендной платы договор не считается заключенным.

2. Порядок передачи объектов в аренду по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, а также порядок его возврата при прекращении договора аренды

2.1. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и перечень видов муниципального имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются Приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 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 путем проведения торгов в форме конкурса».

2.2. Организатором конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды в отношении объектов, выступает от имени муниципального образования Куйтунский район, муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район».

2.3. Договоры аренды объектов по результатам проведенных конкурсов или аукционов заключаются организатором конкурса или аукциона в сроки, установленные конкурсной документацией (документацией об аукционе) с соблюдением требований федерального законодательства.

2.4. В случае, если одним из условий проведения конкурса на право заключения договора аренды объекта определено проведение капитального ремонта объекта, в целях предварительного определения видов работ по капитальному ремонту таких объектов, привлекаются специалисты управления архитектуры, строительства администрации муниципального образования Куйтунский район, за 30 календарных дней до момента издания распоряжения МКУ «КУМИ по Куйтунскому району» о проведении конкурса или аукциона, проводят обследование данных объектов и составляют предварительный перечень таких работ.

В целях экономии бюджетных средств допускается составление предварительного перечня видов работ по капитальному ремонту объектов за счет средств Арендатора. Составленный в таком случае предварительный перечень работ должен быть согласован с начальником управления архитектуры, строительства администрации муниципального образования Куйтунский район в течение 7 дней с момента подписания договора аренды.

Составление и согласование в установленном законодательством порядке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта объекта осуществляется победителем конкурса за счет собственных средств.

После окончания работ по капитальному ремонту объекта арендатор представляет в Комитет следующие документы:

- а) акт ввода в эксплуатацию объекта;

б) техническую документацию на объект с учетом проведенных работ по капитальному ремонту объекта.

На основании указанных документов, в течение 5 календарных дней после предоставления документов, Комитет вносит изменения в стоимость имущества принадлежащего муниципальному образованию Куйтунский район.

2.5. Договоры аренды объектов муниципального образования Куйтунский район, по результатам проведенных конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды заключаются Комитетом в сроки, установленные конкурсной документацией (документацией об аукционе).

2.6. Предоставление муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется путем заключения договора аренды муниципального имущества в соответствии со статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Проект договора аренды муниципального имущества утверждается настоящим положением (приложение 1).

2.7. Договор аренды муниципального имущества подписывается обеими сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения заявителем уведомления о принятом решении предоставления муниципального имущества в аренду без проведения торгов. В случае уклонения арендатора от подписания договора аренды в установленный срок решение о передаче имущества в аренду аннулируется.

Договор аренды муниципального недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законодательством.

2.8. Порядок передачи в аренду муниципального имущества и условия его использования определяются действующим законодательством, муниципальными правовыми актами муниципального образования Куйтунский район и договором аренды.

2.9. Порядок возврата муниципального имущества при прекращении договора аренды осуществляется в соответствии с частью 10 настоящего положения.

3. Срок договора аренды

3.1. Срок договора аренды устанавливается соглашением сторон. Если срок в договоре не определен, то такой договор считается заключенным на неопределенный срок. По общим правилам, установленным ст. 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, срок можно определить путем указания на:

- календарную дату действия договора;
- количество лет (месяцев, недель, дней, часов);
- событие, которое неизбежно должно наступить.

3.2. При определении срока договора аренды указанием на событие необходимо иметь в виду следующее. Срок может определяться указанием лишь на такое событие, которое должно неизбежно наступить, то есть не зависит от воли и действий сторон. Если событие не удовлетворяет указанному критерию, то договор считается заключенным на неопределенный срок.

Договор аренды, заключенный на определенный срок, может быть возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться муниципальным имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

3.3. Срок договора аренды муниципального имущества является определяющим фактором государственной регистрации договора аренды.

В ряде случаев договор аренды муниципального имущества, заключенный путем проведения конкурса или аукциона, может быть заключен на новый срок без проведения торгов. Это возможно при условии, что арендатор надлежащим образом исполнял свои обязанности, договор аренды не устанавливает иные правила, и срок действия этого

договора не ограничен законодательством Российской Федерации (ч. 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»). Если для такого договора законодательством установлен максимальный срок, он исчисляется с даты заключения договора аренды с этим арендатором (или его правопродшественником) на торгах. По истечении такого срока проведение торгов для заключения нового договора аренды является обязательным.

4. Арендная плата за пользование муниципальным имуществом

4.1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование муниципальным имуществом (арендную плату). Арендная плата не включает в себя стоимость коммунальных, эксплуатационных услуг, технического обслуживания и налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость уплачивается арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Арендная плата подлежит перечислению на счет указанный в договоре аренды в размере 100% без налога на добавленную стоимость.

4.2. Начальный (минимальный) размер арендной платы за пользование нежилыми помещениями, а также комплексами имущества муниципальной казны, расположенными на территории муниципального образования Куйтунский район, подлежит определению в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Итоговый размер арендной платы при заключении договора аренды по результатам аукциона определяется путем повышения начальной (минимальной) цены договора на величину повышения (шаг аукциона).

4.3. Размер арендной платы может изменяться с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В течении срока действия договора размер арендной платы не может быть уменьшен, но может быть увеличен по соглашению сторон в порядке, установленном договором. Порядок увеличения цены договора определяется в документации о торгах.

4.4. Перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

4.4.1. Арендатор производит уплату неустойки в следующих случаях:

- за несвоевременное перечисление арендной платы начисляется неустойка (пени) в размере 0,7 процентов с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

4.4.2. Начисление пени не производится:

- арендаторам в случае потери платежа, т.е. когда платеж не поступил на бюджетный счет Управления финансов администрации муниципального образования Куйтунский район не по вине арендатора (до момента нахождения платежа);

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.5. За пользование земельным участком, занятым объектом муниципальной казны муниципального образования Куйтунский район и необходимым для его использования, Арендатор уплачивает плату за пользование земельным участком.

4.6. Учет доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляется по статье «прочие поступления от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Куйтунский район».

Учет операций по поступлению и расходованию средств отражается на лицевом счете, открытого в финансовом управлении администрации муниципального образования Куйтунский район.

4.7. Арендатор обязан поддерживать переданное ему муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.

В случаях, предусмотренных договором аренды муниципального имущества:

- арендатор участвует в расходах на содержание и ремонт общего имущества Объекта, в котором расположено арендованное им нежилое помещение, соразмерно доле занимаемого нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в данном здании;

- арендатор несет бремя содержания объекта культурного наследия, признанного таковым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в котором расположено арендованное им помещение, соразмерно доле занимаемого нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в данном здании, в том числе за счет собственных средств осуществляет оформление охранного обязательства в органах исполнительной власти Иркутской области по государственной охране объектов культурного наследия.

4.8. Плата за административно-хозяйственные услуги, работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные платежи, по содержанию и ремонту мест общего пользования в нежилых Объектах не входит в арендную плату и вносится арендатором в порядке и на условиях, установленных договором аренды.

5. Условия предоставления объектов, составляющих муниципальную казну муниципального образования Куйтунский район в аренду

5.1. Объекты, включенные в Реестр муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район, предоставляются социально ориентированным некоммерческим организациям в аренду (в том числе по льготным ставкам арендной платы) при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности предусмотренных статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Льготная ставка устанавливается не более чем на 50 кв.м. площади объекта.

10 % от размера арендной платы за объект, предоставляемый в аренду социально ориентированной некоммерческой организации, осуществляющей в соответствии с учредительными документами с учетом видов деятельности:

- благотворительная деятельность, а также деятельность в области содействия благотворительности и добровольчества;

- деятельность в области образования, просвещения, науки, культуры, искусства, здравоохранения, профилактики и охраны здоровья граждан, пропаганды здорового образа жизни, улучшения морально-психологического состояния граждан, физической культуры и спорта и содействие указанной деятельности, а также содействие духовному развитию личности.

- Присмотр и уход за детьми.

30 % от размера арендной платы за объект, предоставляемый в аренду социально ориентированной некоммерческой организации, осуществляющей в соответствии с учредительными документами - размещение документов архивного фонда Российской Федерации.

6. Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по арендной плате и пени.

6.1. Кредиторская задолженность по арендной плате и пени по договорам аренды взыскивается Арендодателем.

6.2. Дебиторская (кредиторская) задолженность по арендной плате и пени по договорам, заключенным в отношении объектов муниципальной казны муниципального образования Куйтунский район, числящаяся за отдельными Арендаторами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и подлежит списанию Комитетом в следующих случаях:

- в случае ликвидации организации в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- в случае истечения срока исковой давности;

- в случае смерти или объявления судом умершим физического лица;

- в случае возврата службой судебных приставов исполнительных документов с актами о невозможности истребования задолженности по арендной плате в связи с невозможностью установления местонахождения должника или местонахождения имущества должника, либо в связи с отсутствием у должника имущества или доходов, на которые может быть обращено взыскание, и истечением трех лет с момента вступления в силу решения суда;

- в случае принятия соответствующего судебного акта, вступившего в законную силу;

- в иных случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

6.3. Списание долга по арендной плате и пени по договорам, заключенным в отношении объектов муниципальной казны муниципального образования Куйтунский район в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность отражается на забалансовом счете бухгалтерского баланса Комитета в течение 5-и лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Списание задолженности в отношении объектов муниципальной казны муниципального образования Куйтунский район оформляется распорядительным актом председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район

7. Предоставление муниципального имущества в субаренду.

7.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду. При передаче муниципального имущества или его части по договору субаренды ответственным перед арендодателем остается арендатор.

7.2. Договор о передаче муниципального имущества в субаренду, не согласованный с арендодателем, считается незаключенным.

7.3. Для получения письменного согласия арендодателя на заключение договора субаренды арендатор направляет арендодателю заявление с обязательным приложением следующих документов:

- копии учредительных документов (для юридических лиц), копии свидетельства о государственной регистрации предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица), копии паспорта или иного документа, удостоверяющего личность (для физических лиц), заявителя, заинтересованного в использовании на праве субаренды арендованного имущества;

- копии свидетельства о постановке на учет в налоговом органе (кроме физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями) заявителя, заинтересованного в использовании на праве субаренды арендованного имущества;
- справки об отсутствии у арендатора задолженности по платежам, указанным в пункте 4.8 настоящего Положения.

Заявление без приложения документов, указанных в настоящем пункте, остается без рассмотрения.

7.4. Арендодатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления заявления рассматривает его и принимает решение о согласии или об отказе в согласии в передаче муниципального имущества (или его части) в субаренду.

О решении, принятом арендодателем, арендатор извещается заказным письмом с уведомлением.

7.5. При сдаче арендованного муниципального имущества в субаренду арендная плата увеличивается на следующие коэффициенты:

- при сдаче в субаренду до 20% (включительно) арендуемых площадей – 1,3;
- при сдаче в субаренду от 21% до 40% (включительно) арендуемых площадей – 1,5;
- при сдаче в субаренду от 41% до 60% (включительно) арендуемых площадей – 1,8;
- при сдаче в субаренду более 60% (включительно) арендуемых площадей – 2,0.

8. Порядок возмещения стоимости затрат на проведение капитального ремонта, реконструкции, переоборудования, перепланировки и иных неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества

8.1. Ремонт, реконструкция, улучшение недвижимого муниципального имущества, сданного в аренду, производится исключительно по согласованию с Комитетом.

Для согласования необходимости проведения ремонтных работ, реконструкции и иного улучшения недвижимого муниципального имущества арендатор обращается с заявлением в Комитет, в котором обосновывается необходимость проведения работ, указываются виды и объемы работ, сроки их проведения.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие необходимость проведения ремонта:

- предписание (разрешение) архитектора на ремонт фасада Объекта, сооружения;
- акт обследования технического состояния недвижимого муниципального имущества, пришедшего в неудовлетворительное состояние в результате аварий и других, не зависящих от арендатора причин.

8.2. Комитет на основании заявления и приложенных к нему документов принимает решение о проведении ремонтных или восстановительных работ, а также о возможности освобождения от арендной платы, о чем информирует заявителя в течение 30 дней с момента подачи заявления.

8.3. На основании указанного решения Арендодатель в течение 14 дней с момента принятия решения, заключает с Арендатором дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого муниципального имущества, включающее виды и объемы работ, сроки их проведения, обязательства по уменьшению арендной платы.

8.4. Зачету в счет арендной платы подлежат расходы на следующие виды работ:

- замена аварийных конструкций зданий (фундаменты, стены, другие несущие конструкции, кровля, полы);
- восстановление или замена инженерных сетей, пришедших в негодность (канализация, холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение);

- ремонт фасада зданий, сооружений.

8.5. Расходы на работы капитального характера, связанные с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение, обустройство дополнительных входов, проемов и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанные с улучшением технического состояния помещений (подвесные потолки, декоративные панели, мраморные полы, паркетные полы, оконные рамы, дверные полотна и др.), возмещению не подлежат.

8.6. После выполнения работ, в течение 14 дней, Арендатор представляет Арендодателю комплект документов, включающих в себя сметы и акты приемки выполненных работ, заверенные отделом архитектуры, строительства администрации муниципального образования Куйтунский район.

8.7. При оформлении смет и актов приемки выполненных работ руководствоваться перечнем утвержденных сборников Государственных элементных сметных норм (ГЭСН) и Федеральных единичных расценок (ФЕР).

8.8. На основании представленных документов арендодатель в течение 14 дней, принимает решение об освобождении Арендатора от арендной платы на сумму принятых к зачету затрат. При расчете периода, на который арендатор освобождается от арендной платы, учитываются ставки арендной платы, действующие на момент принятия решения об освобождении Арендатора от арендной платы.

8.9. Стоимость работ, произведенных арендатором без письменного согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

9. Прекращение договора аренды

9.1. Договор аренды может прекратить свое действие:

- в результате одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ предусмотрен законом или соглашением сторон;
- в случае истечения срока договора аренды;
- в результате досрочного расторжения договора по соглашению сторон или в судебном порядке (по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной условий договора, в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора);
- в случае гибели объекта аренды по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон договора не отвечает.

Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор аренды, если иное не предусмотрено в договоре, законе или не вытекает из обычаев делового оборота.

10. Возврат арендованного муниципального имущества

10.1. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю муниципальное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Возврату арендованного муниципального имущества предшествует проверка его состояния. По итогам проверки, составляется акт приема-передачи.

Стороны согласовывают место возврата арендованного муниципального имущества. Если в договоре аренды не определено место исполнения обязательства по передаче движимого муниципального имущества арендатором арендодателю после прекращения договора аренды, муниципальное имущество подлежит передаче в том месте, где оно было получено арендатором.

10.2. Срок возврата муниципального имущества определяется моментом прекращения действия договора независимо от оснований его прекращения.

Неисполнение обязательства по возврату арендуемого муниципального имущества в срок дает право арендодателю потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, а также возмещения убытков - в случае, если арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков. В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного муниципального имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

10.3. Взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого муниципального имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором. Помимо этого, в случае просрочки внесения арендной платы арендодатель вправе требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за период с момента прекращения договора аренды до возврата арендодателю имущества.

11. Контроль за использованием и сохранностью переданного в аренду муниципального имущества

11.1. Контроль за использованием по назначению и сохранностью муниципального имущества, переданного по договору аренды, осуществляет арендодатель.

11.2. Комитет вправе осуществлять проверки законности и эффективности использования имущества муниципального образования Куйтунский район, переданного по договорам аренды, запрашивать и получать от арендаторов необходимую информацию, проводить осмотр муниципального имущества, составлять акты по результатам проверок.

11.3. Комитет осуществляет контроль за полнотой и своевременностью поступления в бюджет муниципального образования Куйтунский район платы за пользование муниципальным имуществом, переданным по договорам аренды, принимает необходимые меры для обеспечения поступления указанных платежей в бюджет муниципального образования Куйтунский район в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами муниципального образования Куйтунский район.

12. Заключительные положения.

12.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регламентируются действующим законодательством, муниципальными правовыми актами муниципального образования Куйтунский район и договором аренды муниципального имущества.

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

р.п. Куйтун

«___» _____ 20_ г.

Муниципальное образование - Куйтунский район Иркутской области - юридический адрес: 665302, р.п. Куйтун, улица Карла Маркса, 18 (Устав муниципального образования Куйтунского района, зарегистрированный управлением юстиции Иркутской области 7 мая 1999 года, регистрационный номер 16) в лице председателя муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район» _____ (далее Арендодатель), действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (далее Арендатор), действующий на основании _____, с другой стороны. Стороны договорились о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. На основании распоряжения от _____ № _____ МКУ «КУМИ по Куйтунскому району» Арендодатель сдает, а Арендатор принимает муниципальное имущество муниципального образования Куйтунский район: _____

_____ (НАИМЕНОВАНИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКА, АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ) ОБЪЕКТА) далее – Объект), на основании положения «О порядке передачи муниципального имущества муниципального образования Куйтунский район в аренду», утвержденного решением думы муниципального образования Куйтунский район, от _____ № _____. Передаваемый в аренду Объект обозначен на поэтажном плане арендуемого Объекта, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение).

1.2. Целевое назначение Объекта: _____.

1.3. Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта: _____ кв. м.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием переданного в аренду Объекта, расторгать в одностороннем порядке договор аренды, при нарушении п. 1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Требовать от Арендатора соблюдения целевого использования Объекта и предъявленных к нему технических, санитарных и иных требований.

2.1.3. Пересматривать размер арендной платы не чаще одного раза в год с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Уведомление о перерасчете арендной платы

направляется арендатору Арендодателем в письменной форме (заказным письмом) либо вручением лично арендатору, является обязательным для арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Момент получения уведомления Арендатором является в любом случае не позднее 5 (пяти) дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре. При этом Арендатор считается надлежаще извещенным, если уведомление направлено по адресу, указанному в договоре, независимо от его получения либо неполучения арендатором по какой-либо причине.

2.1.4. Арендодатель вправе изъять Объект для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Арендатору Объект не позже 5 дней с даты вступления Договора в силу по акту приема-передачи (приложение №1). Акт приема-передачи подписывается Арендодателем, Арендатором. Указанный акт прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2.2. Участвовать в финансировании капитального ремонта Объекта, связанного с общим капитальным ремонтом Объекта (строения, сооружения).

2.2.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, а также их ремонта и переоборудования.

2.2.4. Не менее чем за один месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке Объекта на капитальный ремонт. Взаимоотношения Сторон по этому вопросу могут быть определены в дополнительно заключаемом соглашении.

2.2.5. Осуществлять контроль за выполнением условий договора Арендатора.

2.2.6. Принимать все необходимые меры по устранению аварий, произошедших не по вине Арендатора.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать Объект по прямому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего договора.

2.3.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость.

2.3.3. Производить за свой счет, текущий ремонт Объекта. Арендатор вправе производить капитальный ремонт арендуемого Объекта только с согласия Арендодателя. При выполнении указанных работ Арендатор в течение 10 дней представляет Арендодателю письменный отчет.

2.3.4. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования в Объект.

2.3.5. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад Объекта.

2.4.6. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение, предоставленных Арендатору по договору прав, в частности, переход их иному лицу (зalog, субаренда, вклад в уставный капитал и др.).

2.4.7. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

2.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении арендуемого Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном прекращении.

2.4.9. Передать Объект, при его освобождении по акту возврата-передачи в исправном состоянии с учетом естественного износа в полной сохранности со всеми

согласованными и произведенными строительными-монтажными работами и неотделимыми улучшениями.

2.4.10. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

2.4.11. Возвратить арендованное помещение в течение пяти дней после истечения срока действия настоящего договора или прекращения действия его по иным основаниям в состоянии, которое определяется по соглашению сторон настоящего договора аренды.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом, указанным в п. 1.1., устанавливается на основании (варианты: 1) отчета № _____ «об оценке рыночной стоимости арендной платы» по состоянию на _____ года, 2) Протокола аукциона от _____ № _____), являющегося неотъемлемой частью договора, и на дату его заключения составляет: арендная плата (без начисления НДС и коммунальных услуг) в сумме _____ (_____) рублей за календарный месяц и перечисляется Арендатором не позднее 15 числа текущего месяца, перечисление первого арендного платежа осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора.

Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам: УФК по Иркутской области (МУ «КУМИ по Куйтунскому району») 40101810900000010001, ИНН 3814009128, КПП 381401001, Банк ГРКЦ ГУ Банк России г. Иркутск, БИК 042520001, ОКМО 25622000, код 92011109045050000120.

Датой оплаты считается дата зачисления средств на счет Арендодателя. При оплате платежей через банк, датой оплаты считается дата, указанная в квитанции.

3.2. Налог на добавленную стоимость, вносится Арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

3.3. Коммунальные, эксплуатационные, страховые и прочие услуги оплачиваются Арендатором на основании заключенных им договоров непосредственно с поставщиками услуг.

3.4. В случае внесения Арендатором суммы превышающей размер установленной арендной платы, оставшаяся часть зачисляется в счет последующего платежа.

3.5. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки установленные настоящим Договором, начисляется пеня в размере 0,7% от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки, вплоть до фактической уплаты задолженности, за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

3.6. Продолжать оплату аренды по условиям договора при использовании арендованного нежилого помещения и после истечения срока действия настоящего договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

4. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

4.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой срок по соглашению Сторон.

4.2. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок по соглашению Сторон.

4.3. Договор аренды, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке:

- при использовании Арендатором Объект не по целевому назначению указанному в п. 1.2. настоящего договора;

- при возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы в течение трех месяцев независимо от её последующего внесения. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате.

- нарушения Арендатором п. 2.4.6.(сдачи Объекта, как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставной капитал иного предприятия или обременения его иным способом без письменного разрешения Арендодателя) независимо от того, устранено это нарушение по требованию Арендодателя либо нет.

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта.

5. Особые условия.

5.1. Смена собственника Объекта, не является основанием для изменения условий или расторжения Договора.

5.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную плату, а также убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения указанного срока действия Договора.

5.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом в соответствии с их компетенцией.

5.5. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

6. Срок договора.

6.1. Срок аренды устанавливается на _____ лет с «_____» _____ 20__ г. по «_____» _____ 20__ г.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Муниципальное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Куйтунский район» - 665302, Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун, д. 18, УФК по Иркутской области (Администрация МО Куйтунский район, МУ «КУМИ по Куйтунскому району») 40101810900000010001, ИНН 3814009128, КПП 381401001, Банк России г. Иркутск, БИК 042520001.

Арендатор:

(полное наименование организации, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовом адресе (для юридических лиц), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физических лиц), номер контактного телефона)

Арендодатель:
МКУ «КУМИ
по Куйтунскому району»

Арендатор:

М.П.

М.П.

