**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЛИСТВЯНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

пятого созыва

**Р Е Ш Е Н И Е**

второй (внеочередной) сессии

30.10.2015г. № 16

## О принятии положения

## «Об аренде муниципального имущества,

находящегося в собственности Листвянского

## сельсовета Искитимского района Новосибирской области»

В целях приведения муниципальных правовых актов Листвянского сельсовета Искитимского района в соответствии с действующим Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ (с учетом изменений и дополнений) «О защите конкуренции», Приказом антимонопольной службы Российской Федерации 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», Совет депутатов Листвянского сельсовета

РЕШИЛ:

## 1. Принять Положение «Об аренде муниципального имущества, находящегося в собственности Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области».

2. Решение опубликовать в газете «Знаменка».

Глава Листвянского сельсовета Е. Д. Курепина

Приложение

к решению сессии Совета депутатов

Листвянского сельсовета Искитимского

района Новосибирской области

от 30.10.2015г № 16

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЛИСТВЯНСКОГО

СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» , Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»,Устава Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального Закона РФ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), и устанавливает порядок сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества, находящегося в собственности Администрации Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области (далее – имущество Листвянского сельсовета), за исключением земельных участков.

1.2. Положение определяет порядок и условия сдачи в аренду муниципального имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду для обеспечения его эффективного использования, для получения дополнительного дохода в бюджет Администрации Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области.

1.4. Администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области заключает договора аренды (субаренды) на праве собственника муниципального имущества Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области.

1.5. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества администрации листвянского сельсовета на срок свыше 1 года подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

1.6. Договоры субаренды заключаются только с согласия администрации Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

**2. Представитель собственника, арендодатели и арендаторы**

2.1. Собственником муниципального имущества является Администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области.

2.2. Арендодателем муниципального имущества выступает:

2.2.1 Администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, если муниципальное имущество составляет муниципальную казну или закреплено за бюджетным учреждением.

2.3. Передача в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), а также муниципального движимого имущества, закрепленного за казенными предприятиями, и особо ценного движимого имущества, закрепленного за автономными учреждениями, возможна с согласия уполномоченного органа администрации. В иных случаях передача в аренду муниципального движимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), производится ими самостоятельно. Бюджетное учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за ним муниципальным имуществом.

2.4. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические лица и физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке в качестве лиц, самостоятельно осуществляющих предпринимательскую деятельность, за исключением аренды имущества, указанного в перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса. Арендаторами муниципального имущества, указанного в перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса могут быть юридические и физические лица, попадающие под требования, предъявляемые участникам конкурса.

2.5.Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества рассчитывается на основе Методики, установленной настоящим Положением.

**3. Имущество, сдаваемое в аренду**

3.1. По договору аренды может быть передано следующее имущество Администрации Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области.

а) имущество, находящееся в муниципальной казне;

б) единые имущественные комплексы муниципальных унитарных предприятий, их структурных единиц, производств, цехов, иных подразделений;

в) здания, сооружения и нежилые помещения, закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления;

г) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

**4. Порядок  предоставления имущества в аренду**

4.1. В случаях, указанных в п.2.3. настоящего Положения, муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным сдать в аренду, а также юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества, направляют в администрацию Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области предложения о предоставлении имущества в аренду в произвольной письменной форме, указав полное наименование имущества. По результатам рассмотрения заявок в течение 10 рабочих дней с момента их поступления администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области принимает следующее решение:

а) о согласии на предоставление в аренду муниципального имущества.

б) об отказе в согласовании предоставления в аренду муниципального имущества.

4.2. В случаях, если имущество, находится в муниципальной казне, юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества подают заявление в администрацию Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области о предоставлении имущества в аренду. По результатам рассмотрения заявок в течение 10 рабочих дней с момента их поступления администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области принимает следующее решение:

а) о проведении торгов на право заключения договора аренды;

б) о заключении договора аренды без торгов в случаях, установленных законодательством;

в) об отказе от передачи имущества в аренду.

4.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением:

а) Предоставления в аренду имущества государственным органам, органам местного самоуправления,

б) Предоставления в аренду имущества на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

в) Иных случаев, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в п. 4.2 настоящего Положения, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации.

До установления Правительством Российской Федерации порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, конкурсы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

4.5. В случае принятия решения о проведении торгов администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области назначает организатора торгов. В качестве организатора торгов может выступать администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также специализированные организации.

  4.6 Основаниями отказа в заключении договора аренды муниципального имущества, отказа дать согласие на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду муниципального имущества, является:

1) отсутствие на момент обращения свободного муниципального имущества, которое может быть сдано в аренду;

2) в отношении данного муниципального имущества принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона), отказ по указанной причине действует до момента признания конкурса, аукциона несостоявшимся.

3) принято решение о предоставлении данного муниципального имущества государственным, муниципальным органам и учреждениям, общественным и религиозным организациям (объединениям);

4) указанное в заявке муниципальное имущество является предметом действующего договора аренды;

5) несоответствие цели (целей) использования муниципального имущества, заявляемой потенциальным арендатором, функциональному назначению данного имущества.

4.7. В установленном [законодательством](garantF1://12048517.500) порядке отдельным хозяйствующим субъектам может быть предоставлена муниципальная преференция.

Муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5**. Порядок расчета и внесения арендной платы**

**5**.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество, установленной настоящим Положением. При проведении торгов на право заключения договора аренды в случаях, установленных настоящим Положением, размер арендной платы, определенный в соответствии с Методикой, является начальной ценой  при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы  является критерием конкурса.

5.2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, получаемым от использования сданного в аренду муниципального имущества, подлежащим перечислению в бюджет Администрации Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области. Копии платежных документов о перечислении арендной платы представляются арендатором в уполномоченный орган администрации в течение 3 дней с момента внесения платежа, указанного в договоре.

5.3. Расходы балансодержателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится арендатором по отдельному договору с балансодержателем.

5.4. В обязательном порядке заключается арендатором на период аренды муниципального имущества с организацией, обслуживающей объект аренды Договор на возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

**6. Порядок сдачи имущества в субаренду.**

6.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет основной Арендатор.

6.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в [2.4](#sub_14). настоящего Положения.

6.3. Заключение договоров субаренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения.

Без проведения конкурсов или аукционов с согласия собственника может быть заключен договор субаренды в случае, когда общая площадь передаваемых в субаренду помещений или частей помещения, здания, строения или сооружения не превышает десять процентов площади арендуемого помещения, здания, строения или сооружения, и составляет не более двадцати квадратных метров.

6.4. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров субаренды арендованного имущества осуществляется в порядке, установленном для договоров аренды.

6.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между основным Арендатором и Субарендатором и согласовывается с Арендодателем, а также Администрацией Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, в случае передачи имущества в аренду муниципальным предприятием или учреждением.

6.6. Площадь сдаваемого в субаренду имущества не может превышать размеры, установленные антимонопольным [законодательством](garantF1://12048517.1714).

6.7. При сдаче арендуемых помещений, закрепленных за муниципальными казенными учреждениями, либо находящимися в муниципальной казне, в субаренду Арендатор не освобождается от уплаты арендных платежей со всей арендуемой площади.

6.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

6.9. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Приложение № 2

к решению сессии Совета депутатов

Листвянского сельсовета Искитимского

района Новосибирской области

от 30.10.2015г. № 16

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области Курепиной Елены Дмитриевны действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава (Положения), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование и владение за плату нежилые помещения, расположенные по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указать конкретные цели)

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяется в копии поэтажного плана, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью. Передача помещений оформляется актом приема – передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором. Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор не считается заключенным.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема - передачи объекта*,* если иное не установлено особыми условиями Договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.Обязанности сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение двух рабочих дней с момента подписания настоящего Договора сообщить Арендатору сведения необходимые для заключения договора на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды, по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема - передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее, чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6.Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации (при наличии).

2.1.7.Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, если иное не предусмотрено настоящим договором, контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель доводит до сведения Арендатора (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемых площадей Арендодатель обязан уведомить об этом Арендатора за 10дней до момента освобождения Арендатором помещения путем направления письма с уведомлением о вручении.

2.1.10. Принять арендованные помещения от Арендатора в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя помещение, указанное в п. 1.1 (приложение 1), по акту приема - передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по НСО, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный и функциональное назначение вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находятся часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно - технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.), без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. До шестого числа отчетного месяца Арендатор обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б настоящего Договора.

2.2.11. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях проведения проверок использования объекта аренды в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю , не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемое помещение не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора и сдать Арендодателю помещение по акту приема - передачи.

2.2.14. Передать Арендодателю арендованное помещение в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендуемом помещение перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность полученного имущества. В случае утраты(гибели), повреждения, похищения ,возмещает Арендодателю убытки, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.15. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.16. Ежегодно страховать взятое в аренду имущество на случай его утраты(гибели), повреждения, похищения, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.17. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора.

# 3.Платежи и расчеты по Договору аренды.

3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. за 1 кв. м в год, что за общую площадь арендуемого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, без учета НДС, составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте Договора обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы.

В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.) перечисляется в бюджет Администрации Листвянского сельсовета Искитимского района

Банк получателя:

ГР КЦ ГУ Банк России по Новосибирской области г. Новосибирск

БИК 045004001

Получатель:

Управление федерального казначейства по Новосибирской области

(администрация Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области л/с 04513003470)

ИНН 5443105844 КПП 544301001 р/счет № 40101810900000010001

КБК 570 111 050 351 00000 120 ОКТМО 50615415

(в платежном поручении указать: код \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом» Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

в) расходы Арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды.

3.3. Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

**4. Ответственность сторон.**

4.1. За нарушение сроков, указанных в п. 2.1.2 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. Арендатор вправе уменьшить сумму ежемесячной арендной платы Арендодателю на сумму пени.

4.2. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а Договора Арендодателем начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п. 4.2.в;

б) в случае нарушения п. 2.2.9 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.в;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п. 4.2.а,б перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением на счет, на который перечисляется основной платеж по арендной плате.

4.3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в районный бюджет на счет, указанный в п.4.2.в настоящего Договора, и Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

4.4. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2.в настоящего Договора.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,3% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

# 5.Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.

5.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 3.3 настоящего Договора).

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон, либо в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 3.2.а, в течение двух месяцев;

б) использования помещения (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) нарушения п. 2.2.9, 3.3 настоящего Договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 Договора;

д) в случае необходимости размещения органов государственной, муниципальной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению Арендодателя.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

5.5. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5.6. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за 30 рабочих дней до истечения срока действия настоящего Договора. При согласии Арендодателя договор оформляется на новый срок в установленном порядке.

**6.Особые условия**

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемого помещения без письменного согласия Арендодателя.

6.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора, разрешаются Арбитражным судом.

# 7.Срок действия Договора

7.1.Договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**8. Юридические адреса сторон**

Арендатор: Наименование (ФИО ПБОЮЛ)

Юридический адрес

Почтовый адрес

ИНН\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_\_

Арендодатель: Администрация Листвянского

сельсовета Искитимского

Новосибирской области

633224 НСО, п. Листвянский,

ул. Шахматова,13

ИНН 5443105844

**9. Подписи сторон:**

Арендодатель Арендатор

Глава Листвянского сельсовета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е. Д. Курепина

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

М.П М.П.

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_ от \_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи нежилого помещения, здания, сооружения, относящегося к муниципальной собственности в аренду по адресу:**

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

Мы, нижеподписавшиеся «Арендодатель» Администрация Листвянскогосельсовета Искитимского района, в лице Главы Листвянского сельсовета Искитимского района Новосибирской области Курепиной Елены Дмитриевны, действующего на основании Устава с одной стороны, *«Арендатор» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Составили настоящий акт о нижеследующем:

*«Арендодатель»* передает «*Арендатору»* во временное пользование нежилые помещения (здание, сооружение) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Техническое состояние передаваемого помещения (здания, сооружения) характеризуется следующим:

состояние стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

состояние потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

состояние пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

состояние окон и дверей \_\_\_\_\_ \_\_

состояние электрооборудования \_\_\_\_\_\_

кем производился ремонт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

необходимость проведения текущего и капитального ремонта: проведения

капитального ремонта не требуется\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

помещение находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Передал: Принял:**

Арендодатель Арендатор

Глава Листвянского сельсовета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е. Д. Курепина «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

М.П. М.П.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ ЛИСТВЯНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

**А = Вр \*Киз\* Кз \* Квп \*( Кнж1\* Кнж2) \*Д / 100 \* S**

где**: А** - размер арендной платы в год, рублей;

**Вр** - рыночная стоимость 1 кв. м, сдаваемого в аренду объекта, определенная уполномоченным оценщиком по состоянию на дату подачи заявки согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**Киз** – коэффициент износа;

Киз = (100 - % износа) / 100

\*Коэффициент износа (Киз) не может быть менее 0,5.

#### Кз - коэффициент территориальной зоны:

1,0 - прочие населенные пункты Искитимского района;

#### Квп - коэффициент использования вспомогательной площади:

#### 1,15 - применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в административных зданиях;

1,05 - применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в производственных зданиях;

1,0 - применяется в случае, если в состав арендуемых помещений включены вспомогательные площади.

#### Кнж1 - коэффициент расположения нежилого помещения:

1. Расположение помещения:

* помещения на 1 - 3 этаже отдельно стоящего здания - 1,0;
* помещения на 1 и 2 этаже жилого дома и выше 3-го этажа административного здания - 0,9;
* в подъезде жилого дома - 0,8;
* полуподвал, чердак (мансарда) - 0,6;
* подвал - 0,5.

## 2. Кнж2 Коэффициент состояния нежилого помещения:

* отличное - 1,0;
* нормальное - 0,7;
* удовлетворительное - 0,5;
* неудовлетворительное - 0,3;
* непригодное для использования - 0,1.

«Отличное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов; «нормальное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

«Удовлетворительное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов);

«Неудовлетворительное» - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;

«Непригодное для использования» - помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

При применении Кнж2=0,1 договором аренды предусматривается проведение арендатором капитального ремонта на сумму, не более суммы разницы расчёта с применением Кнж2=0,1 и аналогичного расчёта с применением Кнж2= 0,7.

#### Д - коэффициент арендного дохода:

Д = 10

#### S - арендуемая площадь (м2);