**30.10.2019 Г. № 54**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ИРКУТСКИЙ РАЙОН**

**УШАКОВСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА УШАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ**

В целях совершенствования отношений в сфере управления муниципальным имуществом Ушаковского муниципального образования, в соответствии с главами 34, 36 Гражданского кодекса Российской Федерации, решением Думы Ушаковского муниципального образования от 20.06.2017 № 29 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ушаковского муниципального образования», руководствуясь статьями 24, 43, Устава Ушаковского муниципального образования, Дума Ушаковского муниципального образования

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить [Положение](#P39) о порядке сдачи муниципального имущества Ушаковского муниципального образования в аренду и безвозмездное пользование (прилагается).

2. Обнародовать настоящее решение в официальном сетевом издании (доменное имя: ushakovskoe-mo.ru, адрес в сети Интернет: www.: ushakovskoe-mo.ru), а также на информационном стенде, расположенном в здании администрации Ушаковского муниципального образования по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с. Пивовариха, ул. Дачная, 8.

 3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального обнародования.

Председатель Думы

Глава Ушаковского муниципального образования

В.В. Галицков

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Ушаковского

муниципального образования

 от 30.10.2019 г. № 54

Положение

о порядке передачи объектов муниципальной собственности

Ушаковского муниципального образования в аренду

и безвозмездное пользование

1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2007 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Уставом Ушаковского муниципального образования, муниципальными нормативными правовыми актами о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Ушаковского муниципального образования и определяет порядок предоставления муниципального имущества Ушаковского муниципального образования в аренду и безвозмездное пользование.

2. В соответствии с данным порядком в аренду или безвозмездное пользование передается движимое и недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности Ушаковского муниципального образования и составляющее муниципальную казну Ушаковского муниципального образования (далее - муниципальное имущество).

3. Арендодателем (Ссудодателем) муниципального имущества выступает администрация Ушаковского муниципального образования (далее – уполномоченный орган).

4. Организатором конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества выступает уполномоченный орган.

5. Арендаторами (Субарендаторами) по договорам аренды (субаренды) муниципального имущества могут выступать:

- юридические лица;

- физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица;

- физические лица.

6. Ссудополучателями по договору безвозмездного пользования могут быть физические и юридические лица в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) местного (муниципального) значения передаются в аренду (безвозмездное пользование) в соответствии с федеральным законодательством при условии их обременения, в установленном федеральным законодательством порядке, обязательством по содержанию, сохранению и использованию объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) (охранное обязательство).

8. Муниципальное имущество подлежит обязательному страхованию. Страхование объектов осуществляется с соблюдением требований федерального законодательства Российской Федерации. Страхование недвижимого имущества производится по полному пакету рисков: пожар, поджог, внутреннее возгорание электропроводки и электроустановок, стихийное бедствие, залив при аварии систем отопления, водоснабжения и канализации, противоправные действия третьих лиц.

Выгодоприобретателем по договору страхования является администрация Ушаковского муниципального образования. Для целей страхования оценочная стоимость передаваемого в аренду имущества принимается на уровне рыночной либо в случае отсутствия данных о рыночной стоимости - на уровне балансовой стоимости за последний отчетный период.

9. Для казенных и бюджетных учреждений, казенных предприятий страхование недвижимого имущества осуществляется при согласовании с учредителем данных учреждений, с учетом их финансовых возможностей учреждения, предприятия.

10. По договору аренды объекта одновременно с передачей прав владения и пользования объектом Арендатору передаются права на земельный участок, который занят таким объектом и необходим для его использования.

Площадь земельного участка, занятая отдельно стоящим зданием (строением, сооружением) и необходимая для его использования, устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка, на котором расположен объект.

По договору аренды встроенного (пристроенного) объекта площадь земельного участка устанавливается в соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка пропорционально размеру данного объекта к площади земельного участка, занятого объектом и необходимого для его использования.

11. Арендатор (Ссудополучатель) обязан заключить договоры на все виды коммунального обслуживания объекта со специализированными организациями, оказывающими соответствующее обслуживание.

12. Срок передачи муниципального имущества в аренду (безвозмездное пользование) может быть:

краткосрочный - на срок до 1 (одного) года;

среднесрочный - на срок до 5 (пяти) лет;

долгосрочный - на срок до 15 (пятнадцати) лет.

2. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

13. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации заключение [договоров](#P406) аренды муниципального имущества возможно в следующем порядке:

1) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

2) по заявлению Арендатора, без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

14. Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, установлен действующим законодательством Российской Федерации. В отношении остальных видов имущества заключение договоров аренды осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона.

15. В соответствии с п. 5 ч. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества устанавливается федеральным антимонопольным органом.

16. 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 действующего законодательства.

17. Для заключения договора аренды муниципального имущества заявитель направляет в уполномоченный орган следующие документы:

- заявление с предложением о передаче ему в аренду муниципального имущества, которое должно содержать следующие сведения:

- наименование заявителя (наименование юридического лица, с указанием организационно-правовой формы; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица);

- адрес лица, подавшего заявление (юридический, фактический, почтовый), контактный номер телефона;

- предполагаемое целевое использование имущества;

- площадь и адрес объекта;

- срок договора аренды.

18. Вместе с заявлением заявитель представляет в уполномоченный орган следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ, военный билет, временное удостоверение личности гражданина Российской Федерации по форме N 2-П, общегражданский заграничный паспорт гражданина Российской Федерации);

- документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя физического или юридического лица (если с заявлением обращается представитель заявителя), - доверенность на представление интересов заявителя;

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица - копии учредительных документов:

- устав;

- свидетельство о государственной регистрации;

- до 01.07.2012 выписку из единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц) либо выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица). Данные документы должны быть получены не ранее чем за тридцать дней до дня обращения с заявлением;

- в случаях, установленных законом, - решение (копия решения) об одобрении или о совершении крупной сделки;

- документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

19. Кроме того, в случае проведения конкурса на право заключения договора аренды вместе с заявлением заявитель представляет:

- предложение об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе;

- предложение о цене договора.

20. Муниципальное имущество предоставляется в аренду без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды в следующих случаях:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

7) для размещения объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке предоставления муниципальных преференций;

10) лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта;

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

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

21. Решение о передаче в аренду муниципального имущества принимается распоряжением Главы Ушаковского муниципального образования в соответствии с настоящим порядком.

22. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О защите конкуренции".

23. Для заключения договора аренды муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды заявитель направляет в уполномоченный орган документы, предусмотренные п. 17, 18 настоящего Положения, а также документ, подтверждающий право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

24. В случае необходимости предварительного согласования предоставления муниципальной преференции с антимонопольным органом в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" к заявлению должны прилагаться документы, предусмотренные статьей 20 Федерального закона "О защите конкуренции".

25. Заявитель вправе отозвать свое заявление в любое время до заключения договора аренды.

26. Договор аренды муниципального имущества без проведения конкурса или аукциона заключается на основании распоряжения Главы Ушаковского муниципального образования.

27. Срок рассмотрения заявления составляет тридцать календарных дней со дня регистрации такого заявления. В течение этого срока уполномоченный орган заключает с заявителем договор аренды муниципального имущества либо отказывает в заключении договора.

28. В срок, указанный в [пункте 27](#P130) настоящего Положения, уполномоченный орган, направляет Арендатору письменный отказ на передачу объекта в аренду без проведения конкурса или аукциона в следующих случаях:

а) несоблюдения требований, установленных частью 1 статьи 17.1 и частью 4 статьи 53 Федерального закона "О защите конкуренции";

б) представления неполного пакета документов, предусмотренных данным Положением;

в) объект передан в аренду (безвозмездное пользование);

г) антимонопольный орган отказал в предоставлении муниципальной преференции.

29. Сдача в аренду имущественного комплекса производится в порядке, установленном п. 13 настоящего Положения.

30. Заявитель дополнительно к документам, указанным в п. 17, 18, [23](#P126), настоящего Положения, представляет в уполномоченный орган, перечень имущества, входящего в состав имущественного комплекса, с указанием индивидуализирующих признаков муниципального имущества. Указанный перечень должен быть подписан и заверен печатями заявителя.

В перечне должны быть отдельно выделены объекты движимого имущества, особо ценного движимого имущества и недвижимого имущества.

31. Имущественный комплекс либо его часть может быть сдан Арендатором в субаренду только с предварительного письменного согласия уполномоченного органа.

32. Оформление договора субаренды производится в соответствии с правилами, установленными [разделом 3](#P146) настоящего Положения.

3. Порядок сдачи в субаренду муниципального имущества

33. Арендатор может передать право владения и (или) пользования в отношении части или частей объекта третьим лицам с письменного согласия уполномоченного органа, с соблюдением требований Федерального закона "О защите конкуренции".

34. Договор субаренды (поднайма) муниципального имущества или его части не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды муниципального имущества.

35. Для согласования договора субаренды Арендатор по действующему договору аренды представляет в уполномоченный орган, заявление о намерении сдать имущество в субаренду с указанием сроков и предполагаемого целевого использования.

В течение месяца с даты получения заявления уполномоченный орган, принимает решение о согласовании договора субаренды либо об отказе в согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду.

36. В случае принятия уполномоченным органом, положительного решения о согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду Арендатор заключает с Субарендатором договор субаренды на срок, не превышающий срока действия основного договора аренды.

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

4. Порядок передачи в безвозмездное пользование

объектов муниципальной собственности

38. Договоры безвозмездного пользования муниципальным имуществом заключаются с федеральными, областными и муниципальными учреждениями, получающими из федерального, областного или местного бюджета денежные средства на осуществление управленческих функций, в случае невозможности закрепления указанного объекта за этими учреждениями на праве оперативного управления и в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

39. К заключению договоров безвозмездного пользования применяются правила, используемые при заключении договора аренды. Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом не требует государственной регистрации.

40. В случае передачи в безвозмездное пользование отдельно стоящего здания либо сооружения Ссудополучатель самостоятельно осуществляет эксплуатацию и обслуживание объекта, а также заключает договоры на предоставление коммунальных услуг со специализированными предприятиями.

41. Для заключения договора безвозмездного пользования муниципальным имуществом заявитель представляет в уполномоченный орган, документы, предусмотренные п. 17, [18](#P90) настоящего Положения, а также документ, подтверждающий право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

42. В случае необходимости предварительного согласования предоставления муниципальной преференции с антимонопольным органом в соответствии с Федеральным законом "О защите конкуренции" к заявлению должны прилагаться документы, предусмотренные статьей 20 Федерального закона "О защите конкуренции".

43. Заявитель вправе отозвать свое заявление в любое время до заключения договора безвозмездного пользования.

44. Договор безвозмездного пользования муниципальным имуществом заключается уполномоченным органом на основании распоряжения Главы Ушаковского муниципального образования.

45. Срок рассмотрения заявления составляет тридцать календарных дней со дня регистрации такого заявления. В течение этого срока уполномоченный орган, заключает с заявителем договор безвозмездного пользования муниципальным имуществом либо отказывает в заключении договора, с указанием причин отказа.

46. Договоры безвозмездного пользования муниципального имущества подготавливаются уполномоченным на основании Примерного [договора](#P637) безвозмездного пользования муниципального имущества (приложение N 3 к настоящему Положению).

47. В срок, указанный в [п.](#P130) 27 настоящего Положения, уполномоченный орган орган, направляет Арендатору письменный отказ на передачу объекта в безвозмездное пользование в следующих случаях:

а) несоблюдения требований, установленных частью 1 статьи 17.1 и частью 4 статьи 53 Федерального закона "О защите конкуренции";

б) представления неполного пакета документов, предусмотренных данным Положением;

в) объект передан в аренду (безвозмездное пользование);

г) антимонопольный орган отказал в предоставлении муниципальной преференции.

5. Арендная плата

48. За пользование объектом, предоставляемым в аренду, Арендатор уплачивает арендную плату.

Размер арендной платы устанавливается:

а) на основании [Методики](#P229) расчета годовой арендной платы за пользование объектами муниципального имущества Ушаковского муниципального образования (далее - Методика), согласно приложению N 1 к данному Положению:

- в отношении договоров аренды, заключаемых в соответствии с п. 20 настоящего Положения;

- в отношении договоров аренды, заключаемых по результатам конкурсов, если объект включен в Перечень объектов муниципального имущества Ушаковского муниципального образования, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства;

б) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения договора аренды в отношении иных договоров аренды.

49. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год в следующих случаях:

а) на основании соответствующего правового акта уполномоченного органа о внесении изменений в Методику;

б) на основании договора аренды муниципального имущества с учетом индекса потребительских цен, установленного Минэкономразвития Российской Федерации на расчетный год, - в остальных случаях.

50. За пользование земельным участком, занятым объектом и необходимым для его использования, Арендатор уплачивает плату за пользование земельным участком в размере, установленном в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки.

51. Выдача расчетов годовой арендной платы и платы за пользование земельным участком Арендатором производится уполномоченным органом, осуществляющим управление муниципальным имуществом. Срок выдачи расчетов - до 1 февраля года, на который выдаются соответствующие расчеты.

52. Об изменении размера арендной платы Арендодатель (представитель собственника) письменно уведомляет Арендатора в месячный срок с момента принятия соответствующего правового акта уполномоченного органа. Изменения размера арендной платы вступают в силу с первого числа месяца, в котором Арендатор получил уведомление.

53. Сроки уплаты арендной платы и платы за пользование земельным участком устанавливаются в договоре аренды. Арендные платежи поступают в бюджет Ушаковского муниципального образования.

6. Учет арендованных и переданных в безвозмездное пользование объектов недвижимости и контроль за их использованием

54. Учет объектов муниципальной собственности, сданных в аренду, безвозмездное пользование, производится уполномоченным органом, в установленном законом порядке.

55. Уполномоченный орган, в соответствии с настоящим Положением обеспечивает учет арендуемых объектов и объектов, переданных в безвозмездное пользование, а также осуществляет контроль за:

- соблюдением Арендаторами (Ссудополучателями) условий договора;

- целевым использованием муниципального имущества;

- своевременным поступлением в местный бюджет денежных средств, полученных от сдачи муниципального имущества в аренду.

56. Для выполнения контрольных функций уполномоченный орган, вправе осуществлять проверки используемого муниципального имущества и требовать от Арендаторов (Ссудополучателей) предоставления необходимой информации.

7. Ответственность

57. В случае несоблюдения Арендатором (Ссудополучателем) требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Положения, договора аренды (договора безвозмездного пользования) уполномоченный орган, обязан принимать все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры воздействия к недобросовестному Арендатору, включая обращение в суд.

58. Уполномоченный орган, при необоснованном уклонении Арендатора от заключения договора аренды муниципального имущества вправе взыскать в пользу бюджета Ушаковского муниципального образования внесенный задаток за участие в конкурсе или аукционе на право заключения договора, а также включить в перечень недобросовестных арендаторов.

8. Заключительные положения

8.1. Изменение условий договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества или его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон.

8.2. Изменение или расторжение договора аренды (безвозмездного пользования) муниципального имущества в одностороннем порядке возможно только в случаях, установленных законодательством Российской Федерации или договором.

Приложение N 1

к Положению

о порядке передачи объектов

муниципальной собственности Ушаковского

 муниципального образования

в аренду и безвозмездное пользование,

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА РАЗМЕРА ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ

ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА УШАКОВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Настоящая методика (далее - Методика) устанавливает порядок определения размера годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

Для определения годового размера арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом в настоящей Методике используется следующая формула:

АП = С x Км x Кд x Кт x S,

где:

1. С - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м, которая равна 5200 рублей.

2. Км - коэффициент административно-территориальной зоны по Иркутскому району – 1,5 (Постановление администрации Иркутского районного муниципального образования от 21.06.2012 г. № 2897 «Об утверждении положения о Порядке сдачи муниципального имущества Иркутского районного муниципального образования»);

3. Кд - коэффициент вида деятельности - устанавливается в соответствии с видом деятельности, осуществляемым арендатором [(таблица N 1)](#P305).

4. Кт - коэффициент типа помещения [(таблица N 2)](#P366).

5. S - площадь сдаваемого в аренду муниципального имущества.

Для определения размера арендной платы в месяц за пользование недвижимым муниципальным имуществом в настоящей Методике используется следующая формула:

Ап мес = Ап / 12,

где:

Ап мес - месячная арендная плата в рублях;

Ап - годовая арендная плата без учета НДС в рублях.

Таблица N 1 "Коэффициент вида деятельности"

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности | Кд |
| 1 | Учреждения и организации образования, культуры, медицины, спорта для осуществления основной деятельности, финансируемые из бюджетов различных уровней | 0,1 |
| 2 | Научно-исследовательские организации для осуществления основной деятельности | 0,1 |
| 3 | Организации, органы власти, финансируемые из федерального или областного бюджетов | 0,1 |
| 4 | Общественные и религиозные организации для размещения организаций | 0,05 |
| 5 | Общественное питание, в том числе кафе, бары, рестораны | 0,25 |
| 6 | Аптеки, бытовое обслуживание | 0,1 |
| 7 | Производство и переработка сельскохозяйственной продукции, производство продовольственных товаров | 0,12 |
| 8 | Ремонт и сервисное обслуживание автотранспорта | 0,2 |
| 9 | Производство промышленной продукции, потребительских товаров | 0,2 |
| 10 | Редакционно-издательская деятельность | 0,2 |
| 11 | Оптовая торговля | 0,25 |
| 12 | Торговля, посредническая деятельность | 0,35 |
| 13 | Склады, гаражи | 0,35 |
| 14 | Офисы | 0,4 |
| 15 | Учреждения и организации связи | 0,4 |
| 16 | Учреждения и организации образования, культуры, медицины, спорта частного сектора | 0,2 |
| 17 | Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества | 0,2 |
| 18 | Прочие виды деятельности, не указанные в данной таблице, осуществляемые субъектами малого или среднего предпринимательства, а также организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства | 0,25 |
| 19 | Прочие виды деятельности, не указанные в данной таблице, осуществляемые физическими и юридическими лицами, не являющимися субъектами малого или среднего предпринимательства, а также организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства | 0,3 |

Таблица N 2 "Коэффициент типа помещения"

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Тип помещения | Кт |
| 1 | Подвал, чердак, мансарда | 0,5 |
| 2 | Полуподвал, цокольный этаж | 0,7 |
|  | Прочие с учетом технического обустройства: |  |
| 3 | Благоустроенные помещения: (наличие центрального отопления,водопровода, горячего водоснабжения, канализации) | 1,0 |
| 4 | Отсутствие одного из элементов благоустройства(круглогодично) | 0,8 |
| 5 | Наличие только центрального отопления | 0,6 |
| 6 | Неблагоустроенные помещения (отсутствие всех элементов благоустройства)  | 0,5 |

Приложение N 2

к Положению

о порядке передачи объектов

муниципальной собственности Ушаковского

муниципального образования

в аренду и безвозмездное пользование

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР N \_\_

АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

 Администрация Ушаковского муниципального образования именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И СРОК ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - "Имущество"), для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в условиях, предусмотренных Договором. Право сдачи в аренду объекта принадлежит его собственнику.

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

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1.Арендодатель обязуется:

 2.1.1.Осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

 2.1.2. Контролировать выполнение Арендатором целевого использования муниципального имущества.

 2.1.3. Контролировать своевременное поступление в местный бюджет денежных средств, полученных от сдачи муниципального имущества в аренду.

 2.1.4. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам субаренды, изменения назначения Имущества, его ремонта и переоборудования.

 2.1.5. Предоставить Имущество Арендатору свободным от прав третьих лиц.

 2.2. Арендатор обязуется:

 2.2.1. Использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в [п. 1.1](#P419) Договора.

 2.2.2. Своевременно вносить арендную плату в установленный Договором срок.

 2.2.3. Нести все расходы на содержание Имущества, в том числе расходы по коммунальным, эксплуатационным и административно-хозяйственным услугам с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

 2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

 2.2.5. Своевременно, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, производить за свой счет капитальный и текущий ремонт Имущества с письменного согласия Арендодателя. Принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

 2.2.6. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, предоставлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы, установленной настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

 2.2.7. В течение 20 дней с момента подписания акта приема-передачи Имущества самостоятельно и за свой счет застраховать в пользу Арендодателя Имущество от риска гибели и повреждения в результате стихийных бедствий, пожара, удара молнии, преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение или уничтожение застрахованного имущества, взрыва бытового газа и взрывчатых веществ, аварии в системах водоснабжения, отопления, канализации, проникновения воды и других жидкостей на территорию страхования из других помещений на весь срок действия Договора. Копия надлежащим образом оформленного договора страхования Имущества предоставляется Арендодателю.

 2.2.8. Предоставить представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения для проведения проверки соблюдения Арендатором условий Договора, а также необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

 2.2.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении. Сдать Арендодателю помещения по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном в дополнительном соглашении по перепланировке, переоборудованию или капитальному ремонту Имущества.

 2.2.10. Оформить права на земельный участок, на котором находится Имущество, в установленном действующим законодательством порядке.

 2.2.11. При размещении рекламной информации на фасаде здания заключить договор на размещение наружной рекламы с Арендодателем.

 3. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Годовой размер арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.1.1. Расчетным периодом является календарный месяц.

3.2. Арендная плата по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором в бюджет Ушаковского муниципального образования.

 3.3. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении счета для перечисления арендной платы путем направления уведомления с указанием новых реквизитов заказным письмом. Указанное уведомление является обязательным для Арендатора.

3.4. Внесение арендной платы производится за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.5. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации арендаторы муниципального имущества признаются налоговыми агентами, которые обязаны самостоятельно исчислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

 3.6. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменить сумму ежемесячной арендной платы [(п. 3.1)](#P491), но не чаще одного раза в год.

3.7. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении суммы ежемесячной арендной платы за один месяц до ее фактического увеличения, путем направления уведомления заказным письмом. Указанное уведомление является обязательным для Арендатора.

3.8. Арендатор самостоятельно заключает договоры на коммунальное обслуживание Имущества. Расходы на оплату эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг не включаются в сумму ежемесячной арендной платы, предусмотренной Договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение Арендатором обязательства, предусмотренного [п. 3.4](#P499) Договора (внесения арендной платы за каждый месяц до 10 числа оплачиваемого месяца), начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, которая подлежит перечислению в бюджет.

4.2. За неисполнение Арендатором обязательств, предусмотренных [пунктами 2.2.4](#P448), [2.2.5](#P451), [2.2.7](#P463), [2.2.9](#P477) Договора, Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,5% годовой арендной платы.

4.3. Оплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

 4.4. За повреждение Имущества или его части, за исключением износа или амортизации их в процессе эксплуатации в соответствии с условиями настоящего Договора, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня повреждения Имущества, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным Арендодателем страховым возмещением.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА НОВЫЙ СРОК

 5.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных [п. 3.3](#P495), [3.6](#P505) и [3.7](#P507), или его досрочное прекращение допускается по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в установленном законом порядке в следующих случаях:

 при объявлении Арендатора несостоятельным (банкротом) в установленном законом порядке;

при ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату;

если Арендатор не исполняет обязательства, предусмотренные [п. 2.2.3](#P445), [2.2.4](#P448), [2.2.5](#P451), [2.2.7](#P463) настоящего Договора;

если Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора либо с неоднократными нарушениями;

если Арендатор существенно ухудшает состояние Имущества.

5.3. Арендатор, надлежавшим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в [п. 2.2.9](#P477) настоящего Договора.

5.4. Неисполнение условия [п. 2.2.9](#P477) является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

5.5. Если Арендатор письменно не уведомил Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок, то настоящий Договор по истечении его срока прекращается.

5.6. Если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5.7. В случае продления Договора на неопределенный срок каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Арендодатель не несет обязанности по проведению капитального ремонта Имущества. Расходы Арендатора на согласованный с Арендодателем капитальный ремонт Имущества являются основанием для снижения арендной платы, что оформляется дополнительным соглашением Сторон.

Расходы Арендатора на согласованный с Арендодателем капитальный ремонт возмещаются только в счет арендной платы. В случае отказа Арендатора от договора аренды затраченные на капитальный ремонт средства Арендатору не возмещаются.

6.2. Все неотделимые улучшения Имущества производятся Арендатором только по согласованию с Арендодателем и являются муниципальной собственностью, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

6.3. Арендатор может сдавать арендуемые помещения в субаренду только с согласия Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет никакой ответственности за потери, ущерб, повреждение или кражу имущества, находящегося в арендуемых помещениях, а также не обязан отвечать по претензиям, выдвинутым против Арендатора третьей стороной за потери, ущерб или повреждения, связанные с Договором.

6.5. Арендатор не имеет права сдавать в залог, передавать, а также делить с кем-либо арендуемые помещения.

 АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

 Приложение N 1. Копия технического паспорта здания (поэтажный план арендуемых помещений, схема расположения здания).

 Приложение N 2. Акт приема-передачи помещений по договору аренды.

 Приложение N 3. Расчет арендной платы или протокол об итогах конкурса или аукциона на право заключения договора аренды.

 Подписи Сторон:

Арендодатель: Арендатор:

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

М.П. М.П.

Приложение№ 3

 к Положению

о порядке передачи объектов

муниципальной собственности Ушаковского

муниципального образования

в аренду и безвозмездное пользование

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР N \_\_

БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Администрация Ушаковского муниципального образования, именуемая в дальнейшем "Ссудодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Ссудополучатель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

 1.1. По настоящему договору Ссудодатель обязуется передать в безвозмездное временное пользование Ссудополучателю, а Ссудополучатель обязуется принять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на условиях, предусмотренных договором.

 1.2. Срок действия настоящего договора устанавливается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

 2.1. Ссудодатель обязуется в течение трех дней после подписания настоящего договора передать указанное в [п. 1.1](#P651) настоящего договора имущество Ссудополучателю. Передача имущества подтверждается актом приемки-передачи, подписанным обеими сторонами.

 2.2. Ссудодатель обязуется предоставить имущество в исправном состоянии, позволяющем его использовать в соответствии с назначением.

 2.3. Ссудополучатель обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, с соблюдением правил его эксплуатации, и нести все расходы на его содержание.

 2.4. Ссудополучатель обязан немедленно предупредить Ссудодателя при обнаружении непригодности или недоброкачественности имущества и прекратить его использование.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

 3.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством и настоящим договором.

 3.2. Ссудополучатель возмещает убытки, связанные с утратой или повреждением имущества.

 3.3. Ссудодатель отвечает за недостатки имущества, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении настоящего договора.

 3.4. Ссудодатель отвечает за вред, причиненный третьему лицу в результате использования передаваемого имущества, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности Ссудополучателя или лица, у которого имущество оказалось с согласия Ссудодателя.

 3.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ИЛИ СЛУЧАЙНОГО ПОВРЕЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

 4.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Ссудополучатель.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

 5.1. Действие договора считается прекращенным после выполнения сторонами всех своих обязательств.

 5.2. Договор может быть изменен или его действие прекращено по письменному соглашению сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим договором.

 5.3. Ссудополучатель вправе требовать расторжения настоящего договора:

 - при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование имущества невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал или не мог знать в момент заключения договора;

 - если вещь в силу обязательств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

 - если при заключении настоящего договора Ссудодатель сообщил неверные сведения о правах третьих лиц на передаваемую вещь;

 - при неисполнении Ссудодателем обязанности передать имущество либо его принадлежности и относящиеся к нему документы.

 5.4. Ссудодатель вправе потребовать расторжения настоящего договора в случаях, когда Ссудополучатель:

 - использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;

 - не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии

или ее содержанию;

 - существенно ухудшает состояние вещи;

 - без согласия Ссудодателя передал вещь третьему лицу.

6. ФОРС-МАЖОР

 6.1. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обязательствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

 6.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении указанных обязательств и их влиянии на исполнение обязательств по договору.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

 7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

 7.2. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

 8.2. Договор составлен на русском языке в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Ссудодатель: Ссудополучатель:

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

М.П. М.П.