

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

# НИЖНЕГОРСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

### Р Е Ш Е Н И Е

**16-й сессии 1-го созыва**

«16» июня 2015 г. № 126

Об утверждении Порядка предоставления

в аренду муниципального имущества

муниципального образования Нижнегорское

сельское поселение Нижнегорского района

Республики Крым

 Руководствуясь Федеральным законом российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Нижнегорский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым согласно приложению.
2. Решение вступает в силу со дня обнародования на доске объявлений Нижнегорского сельского совета.

Председатель Нижнегорского сельского совета А.А. Конохов

Приложение 1

к решению 16 -й сессии

Нижнегорского сельского поселения

от «16 » июня 2015 г. № 126

ПОРЯДОК

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НИЖНЕГОРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ НИЖНЕГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Закона Республики Крым от 08.08.2014 № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 25 сентября 2014 № 344 «О Порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым», Устава муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, утвержденного решением 10-ой сессии 1-го созыва Нижнегорского сельского совета № 81 от 23.01.2015 г., другими нормативными правовыми актами и определяет порядок предоставления в аренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения.

2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды - имущество, находящееся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (за исключением объектов, распоряжение которыми 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) - предприятия и другие имущественные комплексы, недвижимое имущество (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроено - пристроенные в жилых домах), движимое имущество, за исключением денег и ценных бумаг (транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (далее – муниципальное имущество Нижнегорского сельского поселения);

При сдаче в аренду отдельных помещений в зданиях или во встроенно- пристроенных помещениях или части нежилых помещений нескольким арендаторам, места общего пользования (коридоры, тамбуры, фойе, санузлы, подсобные помещения, бойлерные, электрощитовые, вентиляционные и т.д.) распределяются пропорционально между всеми арендаторами в здании или во встроенно-пристроенных помещениях;

2) Администрация Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее – Администрация);

 3) Отдел по вопросам муниципального имущества, хозяйственного учета и землеустройства администрации Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее - отдел);

4) размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (Приложение № 2 к настоящему решению);

5) муниципальные предприятия (учреждения) – муниципальные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения;

6) дата оценки - дата (число, месяц, год), по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;

7) дата инвентаризации – дата (число, месяц, год), на которую проводится инвентаризация имущества. При передаче в аренду предприятий и других имущественных комплексов, дата инвентаризации совпадает с датой оценки. При этом датой оценки является последнее число месяца.

3. В качестве арендодателей муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым выступают:

- Администрация - в отношении муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, составляющего казну поселения, предприятий и других имущественных комплексов,

 - муниципальные предприятия и учреждения - в отношении муниципального имущества муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

4. Передача муниципального имущества муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики Крым в аренду осуществляется:

- по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее – торги);

- без проведения торгов (конкурсов, аукционов) в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Республики Крым, нормативными правовыми актами Нижнегорского сельского совета.

5. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Приказом Федеральной антимонопольной службы 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

Организаторами торгов являются Администрация и арендодатели муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее - специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов – разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения, функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта

договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

6. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на сайте администрации Нижнегорского сельского поселения.

7. В случае, если до принятия решения органом местного самоуправления о передаче в аренду муниципального имущества, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества проводится по результатам проведения торгов.

**II. Основные требования, предъявляемые к договору аренды**

**муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Республики Крым**

1. Существенными условиями договора аренды являются:

1) наименование арендодателя и арендатора;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

- адрес (местонахождение) объекта аренды;

- состав объекта аренды, вид имущества, являющегося объектом аренды

(здание, помещение, строение, сооружение и. др.);

3) стоимость объекта аренды;

4) срок, на который заключается договор аренды;

5) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок, условия и сроки ее внесения;

6) порядок и условия пересмотра арендной платы;

7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;

8) условие о проведении арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;

9) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;

10) условие целевого использования арендуемого имущества;

11) права и обязанности сторон;

12) обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.д.;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

14) условия и порядок расторжения договора аренды;

15) страхование арендатором взятого в аренду имущества (допускается отсутствие договора страхования арендованного имущества в случае заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);

16) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества.

2. Заключенный сторонами договор аренды должен соответствовать Типовым формам договоров аренды, в соответствии с Приложениями № 1,2 к настоящему Порядку).

**III. Порядок предоставления в аренду недвижимого**

**муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, составляющего казну и имущества, закрепленного за органами исполнительной власти на праве оперативного управления**

1. Недвижимое имущество муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, закрепленное за органами исполнительной власти на праве оперативного управления, передается в аренду в соответствии с постановлением Администрации на основании договора, заключенного с Администрацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

2. Для передачи в аренду недвижимого муниципального имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, составляющего казну и имущества, закрепленного за органами исполнительной власти на праве оперативного управления, юридическое или физическое лицо (далее - потенциальный арендатор) направляет в Администрацию соответствующее заявление, с приложением пакета документов в соответствии с Приложением 3 к настоящему Порядку.

При этом заявление должно содержать:

данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать – адрес (местонахождение) объекта аренды, состав объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и.т.п.);

- целевое использование имущества;

- предполагаемый срок аренды;

- согласование с балансодержателем.

3. После поступления документов, Отдел с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в течение тридцати календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов готовит проект Постановления:

- о передаче имущества в аренду путем проведения торгов;

- о передаче имущества в аренду без проведения торгов;

- об отказе в передаче имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения в аренду.

4. В случае принятия Администрацией Постановления о передаче имущества в аренду, администрация обеспечивает проведение оценки объекта аренды. Для проведения оценки имущества оценщики отбираются на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов, данные торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов, Отдел организовывает подготовку проекта договора аренды для подписания его главой Администрации.

5. Администрация принимает решение об отказе в передаче имущества муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым в аренду в следующих случаях:

неисполнение требований пункта 2 настоящего раздела;

передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;

наличие у юридического лица (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды Типовой форме договора аренды недвижимого и движимого (оборудования, транспортных средств) муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

и другие случаи, предусмотренные законодательством, нормативными правовыми актами.

**IV. Порядок передачи в аренду имущественных комплексов**

**предприятий (обособленных структурных подразделений предприятий), в том числе имущественных комплексов, входящих в состав казны муниципального образования Нижнегорского сельского поселения**

**Нижнегорского района Республики Крым.**

1. Объектом аренды в соответствии с настоящим разделом является имущественный комплекс муниципального унитарного предприятия муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, обособленного структурного подразделения муниципального унитарного предприятия Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, имущественный комплекс, входящий в состав казны Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым (далее – Имущество предприятия), используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

В составе Имущества предприятия в целом, как имущественного комплекса, в аренду предоставляются:

здания, сооружения, оборудование и другие, входящие в состав Имущества предприятия, основные средства;

незавершенные капитальные вложения, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также права требования, относящиеся к предприятию;

запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства передаются в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором аренды.

В отношении оборотных средств Администрацией Нижнегорского сельского поселения может быть принято решение о выкупе их арендатором.

2. Не подлежат передаче в аренду:

права Предприятия (юридического лица), полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью;

жилищный фонд;

объекты гражданской обороны;

иное имущество, запрет на передачу в аренду которого установлен законодательством Российской Федерации, Республики Крым, Нижнегорским сельским советом.

3. Передача в аренду Имущества предприятий осуществляется по результатам проведения торгов (аукциона, конкурса) на право заключения договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Крым и настоящим Порядком.

В случае, если до принятия решения о передаче в аренду, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества осуществляется по результатам проведения торгов.

4. Подготовка Имущества предприятия к передаче в аренду, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью предприятия и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды.

5. При передаче в аренду Имущества предприятия, аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Республики Крым, муниципальными нормативными правовыми актами.

6**. Передача в аренду Имущества предприятий без проведения торгов, осуществляется в следующем порядке:**

1) передача в аренду Имущества предприятий без проведения торгов осуществляется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2) арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется пакет документов в соответствии с приложением 3 к настоящему Порядку.

Ответственность за достоверность предоставленных документов несет Арендатор.

3) Отдел по согласованию с другими структурными подразделениями Администрации, в течение двадцати календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов выносит свое заключение о целесообразности передачи в аренду Имущества предприятия, а также предложения об условиях передачи.

Если Отдел не получил в установленный срок заключение, отказ или предложения от органа управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), заключение договора считается с ним согласованным.

5) Для заключения договора аренды Предприятие (юридическое лицо) предоставляет в Отдел следующие документы:

перечень объектов недвижимости, находящихся на балансе Предприятия на последнюю отчетную дату;

баланс предприятия;

подлинник справки о наличии задолженности по налогам и ее реструктуризации, выданной органами Федеральной налоговой службы;

перечень кредиторов и дебиторов Предприятия (юридического лица);

технические паспорта на объекты недвижимости, свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

справки о нежилых арендуемых помещениях, входящих в состав Имущества предприятия, с указанием на имеющиеся обременения (если имеются);

характеристику земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости;

характеристику инженерных коммуникаций;

экспликацию земель;

заключение об отнесении земельных участков, передаваемых в аренду, к соответствующей категории (в том числе к землям особо охраняемых территорий и объектов);

характеристику земельного участка по обременению сервитутами;

кадастровую карту (план) земельного участка;

свидетельство о праве бессрочного (постоянного) пользования земельным участком или договор аренды;

свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или договора аренды;

соглашение между Предприятием (юридическим лицом) и его кредиторами о порядке и условиях погашения обязательств Предприятия (юридического лица) в связи с заключением договора аренды;

копию охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, оформленного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим исполнительным органом государственной власти Республики Крым, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду в составе Имущества предприятия объектов культурного наследия).

6) Администрация в течение пятнадцати календарных дней со дня получения полного пакета документов принимает решение о заключении договора аренды, определяет сроки проведения инвентаризации, создает комиссию по передаче в аренду Имущества предприятия.

7) В состав комиссии по передаче в аренду Имущества предприятия входят представители органа управления, арендатора, Предприятия (юридического лица). В полномочия комиссии входит решение вопросов связанных с кредиторами, дебиторами и работниками Предприятия (юридического лица), составом имущества, передаваемого в аренду.

8) По поручению Администрации и на установленную дату Предприятие (юридическое лицо) проводит полную инвентаризацию Имущества предприятия в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета, а также организовывает проведение аудиторской проверки финансовой отчетности.

Срок проведения инвентаризации не должен превышать двадцати пяти календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае обоснованной необходимости, срок проведения инвентаризации может быть продлен до тридцати календарных дней.

По результатам проведенной инвентаризации Предприятие (юридическое лицо) предоставляет в Отдел:

материалы полной инвентаризации;

утвержденный руководителем предприятия сводный акт инвентаризации Имущества предприятия;

аудиторское заключение;

передаточный баланс по результатам проведенной инвентаризации, заверенный аудитором (в течение трех дней, после заверения данного баланса аудитором).

9) Для расчета арендной платы администрация обеспечивает проведение оценки внеоборотных и оборотных активов (запасов) имущества предприятия, для чего:

привлекает оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

заключает договор с оценщиком до истечения двадцати пяти календарных дней от установленной даты оценки.

10) Предприятие (юридическое лицо) обеспечивает предоставление оценщику заверенных копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости имущественного комплекса; сведений об обременениях, связанных с необоротными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, а также иной информации, существенной для определения стоимости необоротных и оборотных активов (запасов).

11) Оценщик проводит оценку рыночной стоимости необоротных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере оценочной деятельности, и с учетом Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, до истечения трех месяцев от установленной даты оценки, и подает отчет об оценке в Департамент вместе с экспертным заключением на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки.

12) Итоговая величина рыночной стоимости необоротных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия, указанная в отчете об оценке, может быть признана администрацией для расчета арендной платы на основании положительной экспертизы на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки, и при условии, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Администрация проводит расчет арендной платы.

13) Администрация привлекает аудиторов и оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями Федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

14) После предоставления всех документов Отдел организовывает подготовку проекта договора и его подписание Администрацией.

15) В случае не заключения арендатором договора аренды в течение четырех месяцев, после принятия в установленном порядке распоряжения о передаче Имущества предприятия ему в аренду, постановление подлежит отмене.

7. **Передача в аренду Имущества предприятия на торгах, осуществляется в следующем порядке**:

1) Для передачи в аренду Имущества предприятия, потенциальный арендатор направляет в Администрацию соответствующее заявление и пакет документов в соответствии с приложением 3 к настоящему Порядку. Ответственность за достоверность предоставленных документов несет Арендатор.

4) Администрация, в течение тридцати календарных дней после получения заявления и пакета документов принимает соответствующее постановление:

о передаче Имущества предприятия в аренду путем проведения торгов; об отказе в передаче Имущества предприятия в аренду.

5) В случае принятия постановления о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

6) Администрация принимает решение об отказе в передаче Имущества предприятия в аренду в следующих случаях:

неисполнение требований подпункта 1 пункта 7 настоящего раздела;

 нецелесообразности передачи Имущества предприятия в аренду;

передача в аренду Имущества предприятия, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;

наличие в организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды имущественного комплекса Предприятия, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения; наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений; принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом.

8. Передача Имущества предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту после проведения инвентаризации материальных ценностей и составления баланса Предприятия (юридического лица).

9. По договору аренды Имущества предприятия арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования предприятием передаются права на заключение договора аренды на земельный участок, занятый предприятием, на срок действия договора аренды Имущества предприятия. Основные средства, переданные в аренду, отражаются на балансе Арендатора отдельно.

10. После подписания сторонами договора аренды Имущества предприятия, передаточного акта и государственной регистрации договора, печать, уставные, регистрационные и другие документы Предприятия (юридического лица) по основной деятельности (лицензии др.) передаются администрации на хранение.

11. Подготовка и передача соответствующих документов Предприятия (юридического лица) в архив, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации об архивном деле и возлагается на Предприятие (юридическое лицо), контроль возлагается на администрацию.

12. При прекращении договора аренды Имущества предприятия, арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен администрации с соблюдением правил, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

**V. Порядок предоставления в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений)**

1. Муниципальное имущество Нижнегорского сельского поселения, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями (учреждениями) по предварительному согласию Администрации в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

2. Для передачи в аренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий (учреждений), потенциальный арендатор направляет заявление в произвольной форме, с приложением пакета документов, в соответствии с пунктами 1-6, 10, 11 Приложения 3 к настоящему Порядку, соответствующему арендодателю (муниципальному предприятию, учреждению).

3. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) (далее - Балансодержатель) представляет в Отдел следующие документы:

1) заявление по установленной форме (приложение 6 к настоящему Порядку);

2) проект договора аренды, соответствующий Типовой форме договора аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, пронумерованный и заверенный подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью.

3) проект расчета арендной платы за базовый месяц аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью Балансодержателя (приложение 4 к настоящему Порядку);

4) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за три месяца до даты подачи документов;

5) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

6) перечень оборудования, заявленного для предоставления в аренду, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью Балансодержателя (в случае наличия оборудования, подлежащего предоставлению в аренду);

7) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества, заверенную подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью;

8) обоснование целесообразности сдачи в аренду имущества;

9) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления, в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

10) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае если передача имущества в аренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

11) копию лицензии на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такого);

12) решение наблюдательного совета автономного учреждения о совершении сделок по распоряжению имуществом (для автономных учреждений);

13) согласие учредителя бюджетного учреждения (в случае предоставления в аренду недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением учредителем или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества);

14) оценку последствий договора аренды, подписанную руководителем и согласованную учредителем (для учреждений, являющихся объектом социальной инфраструктуры для детей), в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.98 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»;

15) копию охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, оформленного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим исполнительным органам государственной власти Республики Крым, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду объектов культурного наследия);

4. Отдел со дня получения заявления и всех необходимых документов:

Готовит проект постановления о согласии/отказе на заключение договора аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, закрепленного за Балансодержателем для подписания. После его подписания Отдел извещает Балансодержателя о принятом решении.

5. Администрация издает постановление об отказе Балансодержателю в заключении договора аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, находящегося в его хозяйственном ведении или оперативном управлении, в следующих случаях:

неисполнение Балансодержателем требований пункта 3 настоящего раздела;

передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;

наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды недвижимого и движимого имущества, муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом.

наличие отрицательного заключения по результатам рассмотрения отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды.

6. Согласие Администрации должно содержать:

- указание способа заключения договора аренды;

- местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;

- цель передачи имущества в аренду;

- срок, на который имущество передается в аренду;

- размер арендной платы за базовый месяц аренды (начальный размер арендной платы, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

7. Балансодержатели, выступающие арендодателями муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, в течение пяти календарных дней с момента заключения договора аренды, направляют оригинал итогового протокола торгов (если заключение договора аренды осуществлялось на торгах) и один экземпляр оригинала договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Отдел для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения.

8. Передача муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, относящегося к особо ценному движимому имуществу, и закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями муниципальной собственности на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в соответствии с настоящим Порядком, с учетом требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым, Нижнегорского сельского поселения.

9. Передача муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, относящегося к движимому имуществу (за исключением особо ценного движимого имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями на праве оперативного управления, или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым, Нижнегорского сельского поселения.

**VI. Порядок передачи муниципального имущества муниципального**

**образования Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым в субаренду**

1. Муниципальное имущество Нижнегорского сельского поселения, переданное в пользование по договорам аренды может быть передано в субаренду на период срока действия договора аренды по предварительному согласию Администрации при условии, что суммарная площадь сданных (сдаваемых) в субаренду помещений не превышает 50% арендуемой площади.

2. Размер платы за субаренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения определяется в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, утвержденной Нижнегорским сельским советом (Приложение 2 к решению).

3. Для получения согласия на передачу арендуемого имущества в субаренду арендатор (арендодатель по договору субаренды) представляет в Отдел следующие документы:

1) заявление в произвольной форме, которое должно содержать:

- данные об объекте субаренды (местонахождение, состав объекта субаренды);

- вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и.т.п.);

- целевое использование имущества;

- предполагаемый срок субаренды, который не может превышать срока договора аренды;

2) проект договора субаренды, заверенный подписями уполномоченных лиц арендатора (арендодателя по договору субаренды) и потенциального субарендатора и их печатями (при наличии);

3) проект расчета арендной платы за базовый месяц субаренды, заверенный подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии);

4) копии учредительных документов субарендатора;

5) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости объекта субаренды, заверенную подписью уполномоченного лица балансодержателя арендованного имущества и его печатью;

6) обоснование целесообразности сдачи в субаренду арендованного имущества, заверенное подписью уполномоченного лица арендатора (арендодателя по договору субаренды) и его печатью (при наличии) и согласованное с арендодателем по договору аренду либо балансодержателем арендованного имущества;

7) документы, подтверждающие возможность заключения договора субаренды без проведения торгов, в случае если передача имущества в субаренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

8) копию лицензии субарендатора на осуществление отдельного вида деятельности (при наличии такого).

4. Отдел со дня получения заявления и всех необходимых документов:

- готовит проект постановления о согласии/отказе на заключение договора субаренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым. После издания Администрацией соответствующего постановления Отдел извещает о принятом решении арендатора (арендодателя по договору субаренды) и арендодателя по договору аренды либо Балансодержателя арендованного имущества.

5. Администрация издает постановление об отказе арендатору в заключении договора субаренды имущества, в следующих случаях:

неисполнение арендатором требований пункта 3 настоящего раздела;

наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор субаренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным с ним договорам аренды (субаренды) имущества муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

отрицательное заключение по результатам рассмотрения отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект субаренды.

6. Согласие Администрации должно содержать:

указание способа заключения договора субаренды;

местонахождение и площадь передаваемого в субаренду имущества;

цель передачи имущества в субаренду;

срок, на который имущество передается в аренду;

размер платы за субаренду за базовый месяц субаренды (начальный (минимальный) размер платы за субаренду, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

7. Арендатор (арендодатель по договору субаренды) в течение пяти календарных дней с момента заключения договора субаренды направляет по одному оригиналу итогового протокола торгов (если заключение договора субаренды осуществлялось на торгах) и по одному экземпляру оригинала договора субаренды, с неотъемлемыми приложениями к нему – арендодателю по договору аренды либо балансодержателю арендованного имущества и в Отдел для обеспечения учета договоров субаренды имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым.

**VII. Порядок внесения изменений в договоры аренды, прекращение**

**(расторжение) договоров аренды.**

1. В случае внесения изменений в договор аренды между Арендодателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

В случае если, арендодателем муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым является муниципальное предприятие (учреждение), внесение изменений в договор аренды осуществляется по предварительному согласию Администрации.

2. Для получения согласия на внесение изменений в договор аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, закрепленного за муниципальными предприятиями (учреждениями), муниципальное предприятие (учреждение) представляет в Отдел следующие документы:

1) заявление, с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;

2) проект дополнительного соглашения к договору аренды, пронумерованный и заверенный подписями уполномоченных лиц муниципального предприятия (учреждения) и арендатора и их печатями (при наличии);

3) проект расчета арендной платы за базовый месяц перерасчета арендной платы, заверенный подписью уполномоченного лица муниципального предприятия (учреждения) и его печатью;

4) иные документы, послужившие основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды.

3. Отдел в течение тридцати дней со дня получения заявления и всех необходимых документов направляет в Администрацию документы для принятия решения о согласии (либо об отказе в согласии) во внесении изменений в договор аренды, и извещает о принятом решении муниципальное предприятие (учреждение).

4. Администрация принимает решение об отказе муниципальному предприятию (учреждению) в согласовании внесения изменений в договор аренды в следующих случаях:

неисполнение муниципальным предприятием (учреждением) требований пункта 2 настоящего раздела;

внесение предлагаемых изменений в договор аренды противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации;

арендатором ненадлежащим образом выполняются условия договора аренды в части полного и своевременного перечисления арендной платы и страхования имущества (на момент поступления заявления о внесении изменений в договор аренды существует задолженность по арендной плате, арендованное имущество не застраховано) - применяется, в случае если инициатором внесения изменений в договор аренды, в части изменения целевого использования арендованного имущества или изменения состава арендованного имущества (отказ от части арендованного имущества), является арендатор);

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

отрицательное заключение по результатам рассмотрения отчета о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды.

5. Муниципальные предприятия (учреждения), выступающие арендодателями муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения в течение пяти календарных дней с момента заключения дополнительного соглашения к договору аренды, направляют оригинал данного дополнительного соглашения, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Отдел для обеспечения учета договоров аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым.

6. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в том же порядке, что и в договоры аренды.

7. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора аренды (субаренды), между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора аренды (субаренды).

Договор аренды считается расторгнутым с той даты, которую стороны установили в соглашении и акте.

8. Арендодатели (арендодатели по договорам субаренды) в пятидневный срок с момента:

заключения соглашения о досрочном расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды), направляют оригинал данного соглашения (либо копию решения суда), в Отдел для осуществления учета договоров аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым;

подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества, его оригинал направляется в Отдел для снятия договора аренды (субаренды) с учета.

**VIII. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя**

**муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым на осуществление неотделимых**

**улучшений арендованного имущества**

1. Процедура предоставления арендатору согласия арендодателя муниципального имущества Нижнегорское сельское поселение, на осуществление неотделимых улучшений (реконструкция, перепланировка, переоборудование, капитальный ремонт и т.п.) арендованного имущества, включает следующие этапы:

подача заявления и пакета документов арендатором;

рассмотрение заявления и документации арендатора;

принятие соответствующего решения.

2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении согласия арендатору на осуществление неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, арендатор подает арендодателю следующие документы:

заявление о согласовании производства неотделимых улучшений (указывается вид – капитальный ремонт, реконструкция и т.д.) арендуемого имущества за счет собственных средств;

информацию о целесообразности осуществления улучшений арендованного имущества. Данная информация предоставляется в случае аренды имущественного комплекса, здания или сооружения и должна быть согласована с органом управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие, имущественный комплекс, которого передан в аренду, либо с муниципальным предприятием (учреждением), на балансе которого находится арендованное имущество:

- помещения, части зданий и/или части сооружений;

описание предполагаемых улучшений;

справку о начисленных амортизационных отчислениях и их использовании (в случае если амортизационные отчисления начисляются арендатором);

копию проектно-сметной документации;

копию дефектной ведомости;

копию положительного заключения о проведении государственной экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с законодательством;

план - график производства ремонтных работ;

соответствующее согласование проведения неотделимых улучшений арендованного имущества исполнительного органа государственной власти Республики Крым, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия);

в случае изменения в результате проведения неотделимых улучшений арендованного имущества внешнего архитектурного облика объекта аренды (здания, в котором расположен объект аренды) соответствующее согласование отдела, уполномоченного в области градостроительства и архитектуры.

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

3. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 2 данного раздела, арендодатель в установленном порядке возвращает документы без их рассмотрения арендатору для дооформления.

4. Арендодатель в течение тридцати дней со дня получения заявления и полного пакета документов рассматривает поступившие от арендатора документы, принимает решение о даче согласия/отказе на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества.

Согласие/отказ на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется в форме письма арендодателя арендатору.

5. Арендодатель отказывает арендатору в предоставлении согласия на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества, в следующих случаях:

предусмотренные в проектно-сметной документации ремонтные работы не относятся к неотделимым улучшениям;

представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 2 данного раздела;

наличие у арендатора на момент подачи заявления задолженности по арендной плате.

6. После осуществления разрешенных арендатору неотделимых улучшений, арендатор в месячный срок направляет арендодателю следующие документы:

заявление о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений, согласованных с арендодателем;

копию справки о стоимости выполненных работ и затрат, составленной по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-3);

копию акта о приемке выполненных работ, составленного по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100 (форма КС-2);

копию документа, подтверждающего проведение торгов в соответствии с законодательством с учетом организационно-правовой формы арендатора;

копию договора подряда (контракта);

копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;

аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений арендованного имущества за счет средств арендатора с расшифровкой по периодам освоения со ссылкой на подтверждающие документы, а также заключение строительно-технической экспертизы, подтверждающее соответствие фактически выполненных неотделимых улучшений представленным актам о приемке выполненных работ;

копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае производства перепланировки помещения).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

7. В случае предоставления ненадлежащим образом оформленных документов или неполного пакета документов, предусмотренных пунктом 6 настоящего раздела, арендодатель возвращает документы без их рассмотрения арендатору для дооформления.

8. После дооформления документов арендатор вправе повторно обратиться к арендодателю в течение двух месяцев со дня окончания работ, но в пределах действия договора аренды.

9. Арендодатель в установленном порядке рассматривает представленные арендатором документы, указанные в пункте 6 настоящего раздела, и принимает решение об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы. Условием для принятия арендодателем решения о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений является проведение арендатором отбора подрядной организации для производства неотделимых улучшений путем проведения торгов в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом организационно-правовой формы арендатора.

10. Уменьшение арендной платы, установленной за муниципальное имущество Нижнегорского сельского поселения, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений, осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

ФП = СЗ / АП, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией, уточненной после подписания акта о приемке выполненных работ;

АП – сумма арендной платы за месяц в котором начаты ремонтные работы (месяц с которого начинается возмещение затрат). После окончания периода возмещения указанных затрат, осуществляется пересчет данного периода с учетом индексов потребительских цен, установленных органом статистики в Республике Крым применяемых при расчете арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды, но не более одного года.

Если расчетный период возмещения затрат превышает:

срок со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды – он устанавливается на период со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды;

один год – он устанавливается на уровне одного года.

11. Основаниями для отказа в возмещении затрат являются (указываются в дополнительном соглашении к договору аренды):

выполнение ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил;

несоответствие стоимости работ согласованной проектно-сметной документации, уточненной после подписания акта о приемке выполненных работ;

несоответствие объемов и сроков проведения работ требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации по обеспечению бесперебойного и качественного предоставления населению коммунальных услуг.

12. В случае, если датой окончания работ не является последний день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора начинается с первого числа следующего месяца.

**IX. Преимущественное право арендатора на заключение договора**

**аренды на новый срок**

1. Арендатор, который надлежащим образом исполнял свои обязанности по договору аренды, после истечения срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок.

2. За два месяца до истечения срока действия договора аренды арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор на новый срок. При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

3. Договор аренды муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, заключенный до вступления в силу настоящего Положения, срок действия которых истек в период действия распоряжения Председателя Совета министров Республики Крым от 20 марта 2014 года № 132-рп, считать продленными на 11 (одиннадцать) месяцев, при условии своевременного внесения арендатором арендных платежей и выполнения других существенных условий договора.

**X. Осуществление контроля за исполнением арендаторами условий**

**заключенных Администрацией договоров аренды и муниципальными**

**предприятиями (учреждениями), являющимися арендодателями**

**муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым норм действующего законодательства при осуществлении своих полномочий арендодателя**

1. Контроль за использованием объектов, в том числе за выполнением условий заключенных договоров аренды, осуществляется арендодателями.

2. Арендаторы объектов несут ответственность за выполнение обязательств предусмотренных договором аренды, в т.ч. своевременностью и полнотой перечисления арендной платы от использования объектов по заключенным договорам аренды.

3. В случае если арендодателями муниципального имущества выступают Предприятия, учреждения, копии договоров аренды, соглашения о внесении изменений в договор аренды или соглашения о расторжении договоров аренды в течение пяти дней со дня их подписания, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - со дня государственной регистрации, направляются в Отдел.

**XI. Заключительные положения**

1. Муниципальные предприятия, учреждения при предоставлении в аренду муниципального имущества, переданного им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, обязаны руководствоваться настоящим Порядком.

2. Руководители муниципальных предприятий, учреждений несут ответственность за сохранность и эффективность использования муниципального имущества, переданного в хозяйственное ведение и оперативное Отдел предприятия или учреждения либо по иным основаниям, в рамках законодательства Российской Федерации.

3. Вопросы правопреемства, в части заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, регулируются решением 7-ой сессией 1-го созыва Нижнегорского сельского совета № 50 от 12.12.2014г. «О вопросах правопреемства», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым, Нижнегорского сельского поселения Нижнегосркого района Республики Крым.

Глава администрации

Нижнегорского сельского поселения А.А. Конохов

Приложение 1

к Порядку

Типовой договор аренды имущественного комплекса предприятия

(структурного подразделения предприятия), муниципального имущества

муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики

Крым

пгт. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (число, месяц, год)

Мы нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (полное название Арендодателя )

Код ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(адрес)

(далее - Арендодатель) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(название документа, № приказа и др.)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное название Арендатора)

Код ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (адрес)

(далее - Арендатор) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устав, доверенность и др.)

с другой стороны, далее именуемые Сторонами заключили настоящий Договор о

нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование имущественный комплекс (название предприятия (структурного подразделения предприятия) юридический адрес, ОГРН (далее – Имущество предприятия), в состав которого входят:

1.1.1. Здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.2. Запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.3. Права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. Права требования и перевод долгов, относящихся к предприятию, в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.Состав и стоимость Имущества предприятия определены на основании материалов полной инвентаризации, аудиторского заключения, передаточного баланса по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Настоящий договор является основанием для возникновения у Арендатора приоритетных прав на аренду земельного(ых) участка (ов), на котором (которых) размещено Имущество предприятия на срок действия данного Договора.

1.4. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.5. Имущество предприятия учитывается отдельно от прочего имущества Арендатора, на отдельном балансе с обозначением того, что это имущество является арендованным.

2. Условия передачи и возврата Имущества предприятия

2.1. Арендатор вступает в платное временное владение и пользование Имуществом предприятия в срок, указанный в договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора, передаточного акта и государственной регистрации. (Вариант - в случае подписания передаточного акта до заключения Договора).

2.1. Арендатор, с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, вступает в платное временное владение и пользование Имуществом предприятия, с момента подписания акта приема-передачи.

2.2. Передача Имущества предприятия в аренду не влечет передачу Арендатору права собственности на Имущество предприятия. Собственником Имущества предприятия остается сельский совет, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Передача Имущества предприятия в аренду осуществляется с соблюдением прав кредиторов и залогодержателей Предприятия (юридического лица).

2.4. При прекращении Договора Имущество предприятия Арендатор возвращает в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором.

Подготовка Имущества предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет.

2.5. Стоимость имущества Предприятия, которое возвращается Арендатором с согласия Арендодателя органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо до заключения настоящего Договора, определяется на основании передаточного баланса, составленного по данным инвентаризации имущества на момент прекращения действия настоящего Договора, сверенного с передаточным актом при передаче Имущества предприятия в аренду.

2.6. Имущество предприятия считается возвращенным с момента подписания передаточного акта.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения (далее - Методика) (с учетом конкурсного предложения) и составляет без НДС за первый / базовый месяц аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется в порядке, определенном действующим законодательством.

3.2. Сумма арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором самостоятельно путем корректирования размера арендной платы за предыдущий месяц на индекс потребительских цен за текущий месяц, устанавливаемый органом статистики в Республике Крым.

3.3. В арендную плату не входят:

- плата за пользование земельным участком, на котором расположено Имущество предприятия;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

- плата за предоставляемые коммунальные услуги;

- налог на добавленную стоимость.

3.4. В случае использования Имущества предприятия в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяца аренды), суточная арендная плата за дни использования определяется в соответствии с u1052 Методикой на основании арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования.

3.5. Размер арендной ставки, влияющей на размер арендной платы, может быть пересмотрен по требованию одной из сторон в случаях изменения Методики и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Крым, Нижнегорского сельского поселения, но не чаще одного раза в год. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением. Перерасчет арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.6. Арендная плата перечисляется в бюджет Нижнегорского сельского поселения ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

3.7. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взыскивается в бюджет Нижнегорского сельского поселения с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет Нижнегорского сельского поселения.

В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

В случае наличия неоплаченной пени на момент получения бюджетом Нижнегорского сельского поселения очередного платежа по оплате арендной платы, при условии недостаточности суммы проведенного платежа для исполнения денежного обязательства по оплате арендной платы и пени в полном объеме, полученные бюджетом Нижнегорского сельского поселения средства, без уведомления Арендатора, в первую очередь направляются на погашение начисленной пени, а остаток этих средств зачисляется в счет арендной платы.

3.8. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет Нижнегорского сельского поселения, зачисляется в счет будущих платежей.

3.9. В случае прекращения (расторжения) договора аренды, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возвращения Имущества предприятия по передаточному акту (возврата) включительно.

Передаточный акт предоставляется Арендодателю в месячный срок со дня его подписания, в противном случае Арендатор оплачивает арендную плату до момента предоставления Арендодателю передаточного акта.

3.10. Если Арендатор в течение месяца после прекращения договора аренды не возвращает Имущество предприятия, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере двойной арендной платы за необоснованное пользование имуществом за время просрочки. Окончание срока действия договора аренды не освобождает Арендатора от обязательства оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату окончания Договора санкции, в бюджет Нижнегорского сельского поселения.

3.11. Задолженность по арендной плате, имеющаяся на момент окончания Договора, подлежит индексации и взыскивается в бюджет Нижнегорского сельского поселения, согласно подпункту 3.6 настоящего Договора, с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.12. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы обеспечиваются в виде задатка в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды.

3.13. Неиспользование Имущества предприятия Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Использование амортизационных отчислений и обновление арендованного имущества.

4.1. Амортизационные отчисления на Имущество Предприятия начисляются Арендатором, остаются в его распоряжении и подлежат обязательному использованию на восстановление и капитальный ремонт арендованного Имущества предприятия.

4.2. Улучшения арендованного Имущества предприятия, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью Нижнегорского сельского поселения.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы определенные действующим законодательством.

5. Обязанности Арендатора.

Арендатор обязуется:

5.1. Использовать Имущество предприятия в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2.По передаточному акту принять Имущество предприятия.

5.3.Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в бюджет Нижнегорского сельского поселения.

5.4. С целью обеспечения исполнения обязательств Арендатор в течение месяца после подписания Договора и его государственной регистрации вносит задаток в размере арендной платы за один месяц, который зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по настоящему Договору. Задаток перечисляется в бюджет Нижнегорского сельского поселения с предоставлением Арендодателю копии платежного поручения с отметкой банка об оплате и оригинал данного платежного поручения для ознакомления.

После окончания срока действия настоящего Договора осуществляется перерасчет арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором задатка.

В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате арендной платы он компенсирует бюджету Нижнегорского сельского поселения убытки в сумме, на которую они превышают размер задатка.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по согласию Сторон, если сумма уплаченных арендных платежей и задатка превышает предусмотренные настоящим Договором платежи за период фактической аренды, то сумма превышения рассматривается как излишняя сумма арендной платы и подлежит возврату Арендатору.

В случае досрочного расторжения Договора по вине Арендатора задаток не возвращается.

5.5. Обеспечить сохранность Имущества предприятия, предотвращать его повреждение и порчу, осуществлять меры противопожарной безопасности.

5.6. В течение всего срока действия настоящего Договора поддерживать Имущество предприятия в надлежащем техническом состоянии, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.7. Своевременно осуществлять за собственный счет текущий ремонт Имущества предприятия. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию арендованного имущества без письменного согласия Арендодателя.

5.8. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора, застраховать арендованное Имущество предприятия на сумму не ниже его стоимости в свою пользу, как Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения арендованного Имущества предприятия, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды имущество было застрахованным.

5.9. Нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного Имущества предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

5.10. Ежемесячно, до 20 числа, предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы (копию платежного поручения с отметкой обслуживающего банка). Ответственность за достоверность предоставляемой информации возлагается на Арендатора.

5.11. Обеспечить доступ к арендованному Имуществу предприятия представителей Арендодателя для необходимого осмотра и проверки использования арендованного имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

5.12. Ежеквартально предоставлять Арендодателю информацию о сумме начисленных и использованных амортизационных отчислений.

По требованию Арендодателя предоставлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

5.13. В случаях возникновения угрозы или наступления чрезвычайных ситуаций природного характера (ураган, землетрясение, обильные снежные осадки, гололедица и др.)

Арендатор обязуется предоставлять своих работников для их предупреждения и ликвидации последствий.

5.14. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.15. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, юридического адреса, а также принятия решения о ликвидации или возбуждения дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

5.16. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора, за свой счет подготовить Имущество предприятия к передаче Арендодателю, в том числе составить и представить на подписание передаточный акт.

5.17. Возвратить, с согласия Арендодателя, органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо), до передачи в аренду, Имущество предприятия в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом его нормального износа, а также возместить Арендодателю стоимость Имущества предприятия, которое выбыло из состава Имущества предприятия в ходе нормального хода его деятельности, либо предоставить Арендодателю аналогичное имущество, которое может использоваться в соответствии с назначением Предприятия (юридического лица). В случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) имущества Предприятия по вине Арендатора компенсировать Арендодателю убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

В случае если Арендатор задержал возврат Имущества предприятия, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по передаточному акту.

Имущество предприятия считается возвращенным Арендодателю с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.18. Оплачивать в бюджет Нижнегорского сельского поселения арендную плату до фактической передачи Имущества предприятия по передаточному акту органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо).

5.19. Уступить органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо), до передачи в аренду, права требования, переданные Арендатору при передаче Имущества предприятия и не удовлетворенные должниками, и перевести на данный орган власти долги, переведенные на Арендатора при передаче Имущества предприятия и не истребованные кредиторами.

5.20. Обеспечить проведение государственной регистрации Договора в течение 40 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

5.21. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за два месяца до истечения срока настоящего Договора.

(Вариант - в случае подписания передаточного акта до заключения Договора).

5.22. Не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить в бюджет Нижнегорского сельского поселения, арендную плату, установленную в пункте 3.1 Договора, за все время фактического пользования Имущества предприятия (с даты подписания Сторонами передаточного акта до даты вступления в силу настоящего Договора).

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право:

6.1. Самостоятельно определять и осуществлять направления хозяйственной деятельности на Имуществе предприятия в пределах, определенных учредительным документом (уставом или учредительным договором/ положением) Арендатора и/или юридического лица, либо обособленного структурного подразделения, созданных на базе переданного в аренду Имущества предприятия и условиями настоящего Договора.

6.2. По согласованию с Арендодателем продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав Имущества предприятия, передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости Имущества предприятия и не нарушает других положений настоящего Договора.

Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

Материальные ценности и денежные средства, полученные от этих операций, принадлежат Нижнегорскому сельскому поселению и направляются на обновление основных фондов Имущества предприятия.

6.3. С согласия Арендодателя передавать арендованное имущество в субаренду. При этом срок субаренды не может превышать срока действия Договора. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет Нижнегорского сельского поселения.

Договор субаренды недвижимого имущества, заключенный сроком на год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента ее совершения.

6.4. С разрешения Арендодателя вносить изменения в состав Имущества предприятия, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование и прочие улучшения, обусловливающие повышение его стоимости.

6.5. Инициировать списание Имущества предприятия.

6.6. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества предприятия, создавать специальные фонды (развития производства, социально- культурных мероприятий, и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством и настоящим договором

7. Обязанности Арендодателя

Арендодатель обязуется:

7.1. До передачи Имущества предприятия Арендатору письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, о передаче Имущества предприятия в аренду.

7.2. Подготовить Имущество предприятия к передаче в аренду, включая составление и представление на подписание передаточного акта.

7.3. Передать Арендатору во владение и пользование Имущество предприятия в составе, определенном в п. 1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

7.4. Не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться Имуществом предприятия на условиях настоящего Договора.

7.5. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора, перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.6. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка платы за субаренду, подлежащей перечислению в бюджет).

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право:

8.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования Имущества предприятия, переданного в аренду по настоящему Договору, путем визуального обследования и составления акта обследования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Имущества предприятия вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного имущества не по назначению, в случаях неуплаты задатка, не внесением Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также при невыполнении других условий договора.

8.3. Проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества предприятия, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора Сторонами.

9. Ответственность Сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

Арендатор отвечает по своим обязательствам и обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на арендованное имущество.

9.3.Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

9.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по своим обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством

9.5. После передачи Имущества предприятия в аренду Стороны несут солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.

10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора.

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_, и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

(Вариант – в случае подписания передаточного акта до заключения Договора)

10.1. Настоящий Договор действует с момента государственной регистрации Договора и распространяется, в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, на отношения между Сторонами, которые возникли до его заключения, а именно с даты подписания передаточного акта.

10.2. Изменения и дополнения или расторжение настоящего Договора допускаются по согласованию Сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное имущество третьим лицам, не являются основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, за исключением случая приватизации арендованного имущества Арендатором.

10.4. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

истечения срока действия, на который он был заключен;

приватизации Имущества предприятия Арендатором;

гибели Имущества предприятия;

досрочно по согласию сторон или по решению суда;

банкротства Арендатора;

прекращение деятельности Арендатора- юридического лица;

в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Основания, по которым Договор аренды может быть расторгнут Арендодателем:

Арендатор пользуется Имуществом предприятия с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

Арендатор существенно ухудшает Имущество предприятия;

Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации договора и дополнительных к нему соглашений;

Арендатор своевременно не производит текущий ремонт арендованного Имущества предприятия;

Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества предприятия без письменного разрешения Арендодателя;

Арендатор предоставляет полученное Имущество предприятия (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

10.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного Имущества предприятия, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества предприятия не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения – имуществом Республики Крым и возмещению не подлежат.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора и один экземпляр предназначен для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

12. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему договору прилагаются:

- передаточный акт Имущества предприятия (имущественного комплекса) (Приложение № \_\_\_\_\_);

- передаточный акт здания, сооружения, оборудования и других входящих в состав предприятия основных средств (Приложение № \_\_\_\_\_);

- передаточный акт запасов сырья, топлива, материалов и иных оборотных средств (Приложение № \_\_\_\_\_);

- передаточный акт права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (юридического лица) (Приложение № \_\_\_\_\_);

- передаточный акт права требования и перевода на Арендатора долгов, относящихся к предприятию (юридическому лицу) (Приложение № \_\_\_\_\_);

- расчет арендной платы.

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

МП МП

Приложение 2

к Порядку

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования

Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

пгт.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(число, месяц, год)

Мы, нижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(полное название Арендодателя)

код ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(адрес)

(далее – Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(название документа, № приказа и др.)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (полное название Арендатора)

код ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(адрес)

(далее – Арендатор), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устав, доверенность и др.)

с другой стороны, в дальнейшем именуемые Сторонами, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное платное пользование недвижимое/ движимое (оборудование, транспортное средство, иное имущество) имущество, находящееся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать вид имущества, полное название)

(далее – Имущество) площадью \_\_\_\_\_\_ м-2, расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_этаже(ах) \_\_\_\_\_ (дома, помещения, здания), находящееся на балансе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – балансодержатель), стоимость которого определена на основании справки о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. и составляет по остаточной

стоимости \_\_\_\_\_ руб.

1.2. Имущество передается в аренду с целью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Условия передачи имущества Арендатору

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Имуществом на срок, указанный в Договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора (в случае аренды недвижимого имущества на срок не менее одного года – не ранее даты регистрации Договора) и акта приема-передачи имущества.

(Вариант – в случае акт приема-передачи Имущества подписан до даты подписания

Договора):

2.1. Арендатор, с учетом положений ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, вступает в срочное платное пользование имуществом с момента подписания акта приема-передачи.

2.2. Передача Имущества в аренду не влечет за собой передачу Арендатору права собственности на это Имущество. Собственником Имущества остается Нижнегорское сельское поселение, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

2.3. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на Арендодателя.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества Нижнегорского сельского поселения, (далее - Методика), и составляет без НДС за первый (базовый) месяц аренды\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. \_\_\_\_\_руб. в месяц.

В случае если арендатор определяется по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, данный пункт излагается в такой редакции:

3.2. Арендная плата, определенная по результатам торгов (конкурс, аукцион) на право

аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения, и составляет без НДС за базовый месяц расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. \_\_\_\_\_руб.»

3.3. Сумма арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором самостоятельно путем корректировки размера арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц, устанавливаемый органом статистики в Республике Крым.

3.4. В арендную плату не входят:

плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке;

плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью;

плата за предоставляемые коммунальные услуги.

3.5. Налог на добавленную стоимость уплачивается Арендатором самостоятельно сверх арендной платы отдельным платежным поручением в соответствии с действующим законодательством и перечисляется в соответствующие бюджеты через налоговые органы по месту своей регистрации, указывая в платежных документах, от чьего имени произведен платеж.

3.6. Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из Сторон в случаях внесения изменений в Методику, а также существенных изменений состояния объекта аренды, в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Указанные действия оформляются соответствующим дополнительным соглашением. Перерасчет размера арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

3.7. Арендная плата перечисляется в 70% в бюджет Нижнегорского сельского поселения и 30 % Балансодержателю ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с пропорциями распределения, установленными Методикой и действующими на конец периода, за который осуществляется платеж.

3.8. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в бюджет Нижнегорского сельского поселения и Балансодержателю согласно пункту 3.7 настоящего Договора с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет Нижнегорского сельского поселения и на счет Балансодержателя.

В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

В случае наличия неоплаченной пени на момент получения Балансодержателем и бюджетом Нижнегорского сельского поселения очередного платежа по оплате арендной платы, при условии недостаточности суммы проведенного платежа для исполнения денежного обязательства по оплате арендной платы и пени в полном объеме, полученные Балансодержателем и бюджетом Нижнегорского сельского поселения средства, без уведомления Арендатора, в первую очередь направляются на погашение начисленной пени, а остаток этих средств зачисляется в счет арендной платы.

3.9. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет Нижнегорского сельского поселения и Балансодержателю, зачисляется в счет будущих платежей.

3.10. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора Арендатор на срок выполнения обязательства, предусмотренного пунктом 10.8 настоящего Договора, оплачивает арендную плату. В случае превышения срока установленного пункта 10.8 настоящего Договора, Арендатор оплачивает двойную арендную плату до дня возврата Имущества по акту приемки-передачи включительно.

Подписанный между Арендатором и Балансодержателем акт приемки – передачи предоставляется Арендодателю в месячный срок после его подписания, в противном случае Арендатор оплачивает штраф в размере двойной арендной платы до момента предоставления Арендодателю акта приема-передачи.

Прекращение срока действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату подписания акта приема-передачи (возврата) санкции, в бюджет Нижнегорского сельского поселения и Арендодателю/Балансодержателю.

Задолженность по арендной плате, имеющаяся на момент прекращения Договора, взыскивается в бюджет Нижнегорского сельского поселения и Балансодержателю согласно пункту 3.7 настоящего Договора с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.11. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы обеспечиваются в виде задатка в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды.

3.12. Неиспользование Имущества Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Использование амортизационных отчислений

и восстановление арендованного имущества

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендованное имущество начисляются его Балансодержателем и используются на полное восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного имущества, осуществленное за счет амортизационных отчислений, является имуществом, находящемся в муниципальной собственности Нижнегорского сельского поселения.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы определенные действующим законодательством Российской Федерации, Положением.

5. Обязанности Арендатора

5.1. Арендатор обязуется использовать арендованное имущество в соответствии с его

назначением и условиями настоящего Договора.

5.2. С целью обеспечения исполнения обязательств Арендатор в течение месяца после

подписания Договора вносит задаток в размере арендной платы за один месяц, который зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по настоящему Договору. Задаток перечисляется Балансодержателю и в бюджет Нижнегорского сельского поселения в соотношении, определенном в пункте 3.7 настоящего Договора, с предоставлением Арендодателю копии платежного поручения с отметкой банка об оплате и предъявлением оригинала для ознакомления.

После окончания срока действия настоящего Договора осуществляется перерасчет арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором задатка.

В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате арендной платы он компенсирует бюджету Нижнегорского сельского поселения и Балансодержателю убытки в сумме, на которую они превышают размер задатка.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по согласию Сторон, если сумма уплаченных арендных платежей и задатка превышает предусмотренные настоящим Договором платежи за период фактической аренды, то сумма превышения рассматривается как излишняя сумма арендной платы.

(Вариант (в случае передачи в аренду бюджетным организациям, учреждениям, полностью финансируемым из бюджета):

В случае досрочного расторжения Договора по вине Арендатора задаток не возвращается.

5.2. С целью обеспечения исполнения обязательств Арендатор обязуется в течение месяца после подписания Договора предоставить Арендодателю гарантийное письмо по оплате арендной платы Арендатором в установленный срок и в полном объеме.)

5.3. Арендатор обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату.

5.4. Арендатор обязуется обеспечивать сохранность арендуемого имущества, предотвращать его повреждение и порчу, содержать имущество в порядке, предусмотренном санитарными нормами и правилами пожарной безопасности, поддерживать арендованное имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, осуществлять мероприятия по противопожарной безопасности.

5.5. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Арендодателя и/или Балансодержателя для проверки его состояния и соответствия цели использования арендованного имущества в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. В случаях возникновения угрозы или наступления чрезвычайных ситуаций природного характера (ураган, землетрясение, обильные снежные осадки, гололедица и др.)

Арендатор обязуется предоставлять своих работников для их предупреждения и ликвидации последствий.

5.7. Арендатор обязуется своевременно осуществлять за собственный счет текущий ремонт арендованного имущества. Не производить капительный ремонт и реконструкцию арендованного имущества без письменного согласия Арендодателя.

5.8. Арендатор обязуется в течение месяца со дня заключения настоящего Договора застраховать арендованное имущество на сумму не ниже его стоимости, определенной на основании справки о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества в пользу Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения объекта аренды, в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды имущество было застрахованным.

5.9. Арендатор обязуется ежемесячно до 20 числа предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы в бюджет Нижнегорского сельского поселения (копию платежного поручения с отметкой обслуживающего банка), по требованию Арендодателя проводить сверку взаиморасчетов по арендным платежам с оформлением соответствующего акта сверки. Ответственность за достоверность предоставляемой информации возлагается на Арендатора.

5.10. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора Арендатор обязуется возвратить Арендодателю арендованное имущество в надлежащем состоянии, не худшем, чем на момент передачи его в аренду, с учетом нормального физического износа, в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) арендованного имущества по вине Арендатора – компенсировать Балансодержателю убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.11. Арендатор обязуется осуществлять затраты, связанные с содержанием арендованного имущества, и в течение 15 дней после подписания настоящего Договора заключить с Балансодержателем арендованного имущества договор о компенсации затрат Балансодержателя на содержание арендованного имущества и предоставление коммунальных услуг Арендатору.

Арендатор имеет право, при наличии согласия Балансодержателя, заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами арендованного имущества непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги.

5.12. Арендатор обязуется нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации

инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, юридического адреса, а также принятия решения о ликвидации или возбуждения дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

5.14. Арендатор обязуется обеспечивать доступ в арендованные помещения представителей Балансодержателя, ответственных за соблюдение правил пожарной безопасности.

5.15. По требованию Арендодателя Арендатор обязуется предоставлять необходимые

материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

5.16. В случае, если Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан за свой счет и своими силами произвести регистрацию Договора в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Крым в течение 40 дней со дня его подписания.

В случае если Арендатор не зарегистрировал договор аренды в установленный Договором срок, Арендатор обязан немедленно возвратить Имущество Арендодателю с компенсацией понесенных Арендодателем убытков, включая плату за пользование Имуществом с начала действия Договора и до передачи Имущества Арендодателю.

5.17. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за два месяца до истечения срока настоящего Договора.

6. Права Арендатора

6.1. С согласия Арендодателя Арендатор имеет право сдавать арендованное имущество в субаренду. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет Нижнегорского сельского поселения до 18 числа месяца следующего за отчетным.

6.2. С разрешения Арендодателя Арендатор имеет право вносить изменения в состав арендованного имущества, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование, повышающие его стоимость.

6.3. Арендатор имеет право инициировать списание арендованного имущества Балансодержателем.

6.4. Арендатор имеет право самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования арендованного имущества, создавать специальные фонды (развития производства, обеспечения социально-культурных мероприятий и т. п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством и настоящим Договором.

7. Обязанности Арендодателя

7.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду имущество согласно настоящему Договору по акту приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим Договором, а в случае аренды недвижимого имущества на срок не менее одного года – после регистрации настоящего Договора.

7.2. Арендодатель обязуется не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться арендованным имуществом на условиях настоящего Договора.

7.3. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора Арендодатель обязуется перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.4. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка субарендной платы, подлежащей перечислению в бюджет Нижнегорского сельского поселения).

8. Права Арендодателя

8.1. Арендодатель имеет право контролировать наличие, состояние, целевое и эффективное использование имущества, переданного в аренду по настоящему Договору.

8.2. Арендодатель имеет право выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного имущества вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного имущества не по целевому использованию, неуплаты задатка, невнесения Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также невыполнения других условий настоящего Договора.

8.3. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за наличием и состоянием имущества, переданного в аренду, путем визуального обследования и составления акта обследования.

8.4. Арендодатель имеет право проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора сторонами.

9. Ответственность Сторон

9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на арендованное имущество.

9.3. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры разрешаются в судебном порядке.

9.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством.

10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

(Вариант – в случае подписания акта приема-передачи до заключения Договора)

10.1. Данный Договор действует с момента его заключения и распространяется в соответствии с статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации на отношения между Сторонами, которые возникли до его заключения, а именно с даты подписания акта приема-передачи. Данный Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

10.2. Условия настоящего Договора сохраняют силу в течение всего срока его действия, в том числе и в случаях, когда после его заключения законодательством устанавливаются правила, ухудшающие положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора в отношении арендной платы – до исполнения обязательств.

10.3. Изменения, дополнения в Договор, досрочное расторжение настоящего Договора допускаются по согласию Сторон. Предлагаемые изменения и дополнения рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой Стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством.

10.4. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное

имущество к третьим лицам не является основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника арендованного имущества (его правопреемников), за исключением случая приватизации арендованного имущества Арендатором.

10.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях:

истечения срока действия, на который он был заключен, если за месяц до окончания срока действия Договора Арендодатель выразил возражение о заключении Договора на новый срок;

приватизации арендованного имущества Арендатором;

гибели объекта аренды;

банкротства Арендатора;

прекращения деятельности Арендатора – юридического лица;

досрочно по согласию Сторон или по решению суда;

в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.6. Основания расторжения Арендодателем Договора аренды:

Арендатор пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

Арендатор существенно ухудшает Имущество;

Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации договора и дополнительных к нему соглашений;

Арендатор своевременно не производит текущий и капитальный ремонт арендованного Имущества;

Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

Арендатор предоставляет полученное Имущество (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

10.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного имущества не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотъемлемые улучшения – имуществом Нижнегорского сельского поселения и возмещению не подлежат.

10.8. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора имущество в течение десяти рабочих дней возвращается Арендатором Арендодателю (Балансодержателю).

В случае если Арендатор задержал возврат имущества, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по акту приема-передачи.

10.9. Имущество считается возвращенным Арендодателю или Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Обязанность в отношении составления акта приема-передачи о возврате имущества возлагается на Арендатора.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

10.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые выдаются Сторонам и Балансодержателю (Уполномоченному органу).

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Приложения

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью.

К настоящему Договору прилагаются:

- акт приема-передачи арендованного имущества;

- отчет об оценке / справка о балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества;

- расчет арендной платы;

- выписка из технического паспорта БТИ (экспликация и поэтажный план)

 АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

М.П. М.П.

Приложение 3

к Порядку

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, предоставляемых потенциальным арендатором арендодателю

для оформления договора аренды имущества, находящегося в собственности

Нижнегорского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым

1. Документы более двух листов сшиваются, нумеруются и скрепляются печатью

соответствующей организации.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Название документа | Формадокумента | Количество |
| НедвижимоеИмущество | Движимоеимущество | Имущественныйкомплекс |
| 1 | Заявление (в произвольнойформе), с указанием данных обобъектах аренды; целевомиспользовании имущества;предполагаемом сроке аренды | Подлинник 1 | + | + | + |
| 2 | Проект договора аренды, подписанный руководителем потенциального арендатора | Подлинник 1 | + | + | + |
| 3 | Справка с указанием балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества, заверенная подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью (для имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления) | Подлинник 1 | + | + | + |
| 4 | Устав (со всеми изменениями) организации, с которойпредполагается заключить договор аренды | Копия, заверенная,организацией –заявителем илинотариально1 | + | + | + |
| 5 | Для юридических лиц -выписка из ЕГР юридическихлиц (срок давности не более 3-х мес.) Для индивидуальных предпринимателей - выписка изЕГР индивидуальныхпредпринимателей (сроком давности не более 3-х месяцев) | Для физических лиц: копияпаспортаПодлинник 1 | + | + | + |
| 6 | Документы, подтверждающиеполномочия лица, подписывающего договор состороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды | Копия, завереннаяорганизацией, выдавшей документК каждому экземпляру договора | + | + | + |
| 7 | Документы, подтверждающиеполномочия лица, подписывающего акт приема-передачи со стороны балансодержателя | Копия, завереннаяорганизацией, выдавшей документК каждому экземпляру договора | + | + |  |
| 8 | Данные органов техническойинвентаризации об имуществе,сдаваемом в аренду, с экспликацией, поэтажным планом | Подлинник иликопия, завереннаяорганами БТИ 1 | + | + |  |
| 9 | Ходатайство балансодержателяпо установленной форме(приложение 5 к настоящемуПоложению | Подлинник 1 | + | + | + |
| 10 | Лицензия на осуществлениеопределенного видахозяйственной деятельности(при наличии) | Копия, завереннаяорганизацией выдавшей документ или арендатором 1 | + | + | + |
| 11 | Информация об арендаторе,зарегистрированном согласнотребованиям законодательстваи внесенного органами государственной налоговойслужбы в установленном порядке в Реестр неприбыльных организаций и учреждений | Копия, завереннаяорганизацией выдавшей документ 1 | + | + | + |
| 12 | Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия,находящегося в муниципальнойсобственности Нижнегорского сельского поселения,оформленное в соответствии стребованиями Федеральногозакона от № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РоссийскойФедерации» (в случае передачив аренду объектов культурногонаследия) | Копия, завереннаяорганизацией выдавшей документ 1 | + Еслиесть всоставе ЦИК |  |  |
| 13 | Согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим органом исполнительной властиРеспублики Крым, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду объектов культурногонаследия) | подлинник 1 | + | + |  |
| 14 | Заявление \_\_\_\_\_\_\_об отсутствиирешения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признаниизаявителя – юридического лица,индивидуального предпринимателя банкротом иоб открытии конкурсногопроизводства, об отсутствиирешения о приостановлениидеятельности заявителя в порядке, предусмотренномКодексом РоссийскойФедерации об административныхправонарушениях; | подлинник |  |  |  |
| 15 | Документы, подтверждающиеплатежеспособность арендатора(гарантии арендатора и банка, обслуживающего арендатора, либо банковская гарантия кредита и его условий) | подлинник 1  | + |  |  |
| Дополнительные документы, представляемые при заключении договоров аренды, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации |
| 1 | Кадастровый паспорт объекта аренды | Подлинник или копия, заверенная органами технической инвентаризации 1  | + |  |  |
| 2 | Свидетельство о регистрацииправа хозяйственного ведения(или оперативного управления),за исключением имущества, входящего в состав казны | Копия, завереннаяЮридическим лицом, в оперативном управлении или хозяйственном ведении которогоНаходится сдаваемое в аренду имущество 1 | +  | + |  |
| И другие документы предусмотренные Порядком, а также в случае необходимости. |

Приложение 4

к Порядку

РАСЧЕТ

платы за аренду недвижимого имущества муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

по договору аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вступает в силу с

Название и адрес объекта аренды, целевое использование.

Площадь объекта аренды

Величина рыночной стоимости арендной платы, по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_, руб.

ПРИМЕНЕННЫЕ

Арендная плата за базовый месяц аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_года, руб.

Индекс потребительских цен

Коэффициент сферы деятельности арендатора (при наличии)

Полный \_\_\_% в бюджет Нижнегорского сельского поселения

\_\_\_\_\_\_% Балансодержателю (арендодателю)

1 2 3 4 5 6 7 8

Налог на добавленную стоимость начисляется согласно действующему законодательству.

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

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

 (подпись, печать) (подпись, печать)

Приложение 5

к Порядку

Форма

ХОДАТАЙСТВО

балансодержателя о передаче в аренду имущества муниципального образования

Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, закрепленного на праве оперативного управления

Балансодержатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (указать наименование органа муниципального образования Нижнегорского сельского поселения)

не возражает против передачи в аренду имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

(указать, для каких целей)

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

(указать период предоставления имущества в аренду)

Указанное имущество временно не используется, в том числе для нужд

балансодержателя.

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

М.П.

Приложение 6

к Порядку

Форма

ЗАЯВЛЕНИЕ

на согласование передачи в аренду имущества, муниципального образования

Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать наименование муниципального предприятия или учреждения)

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

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

(указать параметры в соответствии с данными технической инвентаризации)

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

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

 (указать, для каких целей)

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

(указать период предоставления имущества в аренду)

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

(указать способ заключения договора аренды: по результатам проведения торгов или без проведения торгов)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях заявителя.

К заявке прилагаются документы в соответствии с пунктом 3 раздела V Порядка

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

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

М.П.

Приложение 7

к Порядку

ФОРМА

предоставления арендодателями имущества Нижнегорского сельского поселения Республики Крым информации Департаменту о начисленной и фактически перечисленной арендной плате в бюджет Нижнегорского сельского поселения и имеющейся задолженности по заключенным договорам аренды

Информация по арендной плате в бюджет Нижнегорского сельского поселения по договорам аренды (субаренды) имущества, муниципального образования Нижнегорского сельского поселения Республики Крым, заключенным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование предприятия или учреждения),

за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_месяц \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года)

1. Таблица начисленной арендной платы (платы за субаренду) и фактических платежей.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Арендатор(субарендатор) | № и датазаключения договорааренды(субаренды) | Начисленнаяаренднаяплата (платаза субаренду)в бюджет Нижнегорского сельского поселения, руб. | Фактические платежи в бюджет Нижнегорского сельского поселения, руб. | № платеж-ногодокумента | Датаопла-ты  | Арендный платеж,сумма | Оплатапени,сумма | Оплатанеустойки,сумма |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

2. Перечень должников по арендной плате.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименованиедолжника | № и датазаключениядоговора | Задолженность передбюджетом Нижнегорского сельского поселения наконец отчетногопериода, руб | Меры, предпринятые кдолжникам по аренднойплате (плате за субаренду) вбюджет Нижнегорского сельского поселения |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |

3. Ксерокопии заключенных в отчетный период договоров аренды (субаренды), документы об изменении договоров аренды (субаренды) (соглашений, уведомлений и др.) актов приема-передачи.

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

 (должность лица, подписавшего справку) (подпись) (Ф.И.О.)

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Примечание. Справка предоставляется ежемесячно в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным.