Российская Федерация

Совет депутатов Кировского сельсовета

Алтайского поселения

Республики Хакасия

РЕШЕНИЕ

08.07.2014 № 37

с. Кирово

|  |
| --- |
| Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Кировского сельсовета |

В целях эффективного управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности Кировского сельсовета, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131 – ФЗ, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования Кировский сельсовет. Совет депутатов Кировского сельсовета

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Кировского сельсовета. (приложение)

2. Решение вступает в силу со дня официального опубликования (обнародования).

Глава Кировского сельсовета В.Т. Коваль

Приложение

к решению

Совета депутатов Кировского сельсовета

от 08.07.2014 №37

**Порядок предоставления в аренду имущества,**

 **находящегося в муниципальной собственности Кировского сельсовета**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру сдачи в аренду и субаренду имущества, находящегося в собственности Кировского сельсовета, составляющего имущество муниципальной собственности Кировского сельсовета (далее – муниципальное имущество/имущество), за исключением земельных участков.

1.2. Учет объектов имущества, сдаваемого в аренду (пользование), ведет администрация Кировского сельсовета(далее – администрация).

1.3. Заключение договоров аренды, договоров субаренды в отношении муниципального недвижимого имущества может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, устанавливаются действующим законодательством.

1. **Порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Кировского сельсовета**

2.1. Для рассмотрения вопроса о передаче в аренду муниципального имущества в администрацию Кировского сельсовета (далее по тексту – администрация поселения) предоставляется заявка установленной формы (Приложение № 1), с указанием имущества подлежащего передаче по договору аренды и цели его использования с приложением документов:

копия устава (для юридических лиц);

копии документов, подтверждающих полномочия руководителя (для юридических лиц);

Администрация Кировского сельсовета самостоятельно запрашивает выписку из единого государственного реестра юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

2.2.Документы, указанные в пункте 2.1. настоящего Порядка, рассматриваются администрацией поселения в течение 30 дней с момента их поступления. По результатам рассмотрения администрация поселения принимает решение о заключении договора аренды муниципального имущества либо об отказе в заключении договора аренды.

2.3. Основаниями отказа в заключении договора аренды имущества, является:

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

2) в отношении данного имущества принято решение о проведении конкурса, аукциона;

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

4) указанное в заявке имущество является предметом действующего договора аренды, безвозмездного пользования;

5) не предоставлены или предоставлены не в полном объеме документы, указанные в настоящем Порядке;

6) представленные документы оформлены ненадлежащим образом либо не подтверждают права заявителя быть арендатором в соответствии с действующим законодательством;

7) наличие непогашенной задолженности по арендной плате, а также нарушение, неисполнение или недобросовестное исполнение иных условий по предыдущим договорам аренды имущества;

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

2.4. Решение о заключении договора аренды имущества без проведения торгов, принимается при отсутствии оснований отказа, указанных в пункте 2.3. настоящего Порядка.

2.5. Конкурс или аукцион могут проводиться до момента истечения срока действующего на момент проведения торгов договора. К моменту вступления в силу договора, заключенного по результатам проведения торгов, имущество должно быть свободным от прав третьих лиц.

**3. Договор аренды имущества**

3.1. Примерная форма договора при предоставлении в аренду имущества Кировского сельсовета приведена в приложении № 2 настоящего Порядка.

3.2. Договор аренды является документом, регулирующим отношения, арендодателя и арендатора.

3.3. Договор аренды может быть краткосрочным – до 1 года, среднесрочным – от 1 года до 5 лет и долгосрочным – до 15 лет.

3.4. В договоре аренды определяется состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

3.5. В случае, если почтовый адрес Арендатора не соответствует его юридическому адресу, в договоре аренды указываются юридический и почтовый адреса.

3.6. Арендодатель передаёт Арендатору в аренду объект недвижимости, что оформляется актом приема - передачи, подписываемый Арендодателем, Арендатором. Форма акта приведена в приложении № 3 настоящего Порядка.

Акт приема – передачи оформляется только после подписания договора аренды всеми сторонами договора и в сроки, указанные в договоре.

Арендодатель осуществляет фактический прием объекта недвижимости от Арендатора и оформляет акт приема - передачи в сроки, указанные в договоре аренды, или в дополнительном соглашении о досрочном расторжении договора аренды, или в уведомлении Арендодателя об отказе от договора.

3.7. При намерении Арендатора прекратить договор аренды до окончания его срока Арендатор не позже чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к Арендодателю с предложением о расторжении договора аренды. При этом стороны заключают соглашение о расторжении договора аренды.

3.8. При прекращении арендных отношений Арендатором и Арендодателем производятся:

сверка платежей на дату прекращения арендных отношений, оформляемая актом; окончательные расчеты по арендной плате;

передача объекта недвижимости от Арендатора.

3.9. Договор аренды может быть расторгнут досрочно:

1) по соглашению сторон;

2) в судебном порядке при нарушении условий договора;

3) в иных случаях, предусмотренных договором аренды.

3.10. После заключения договора аренды администрация вносит информацию о вновь заключенном договоре аренды в реестр договоров аренды.

3.11. Арендатор, являющийся стороной по договору, в течение 10 рабочих дней обязан подписать договор и представить его Арендодателю. Отказ Арендатора от подписания договора аренды, либо не подписание его в течение 10 рабочих дней, является для Арендодателя основанием для отказа в заключении договора аренды.

**4. Порядок определения величины и внесения арендной платы**

4.1. Размер арендной платы определяется:

1) в соответствии с оценкой определения рыночной стоимости годовой ставки арендной платы, в случаях заключения договора аренды без проведения торгов;

2) по результатам торгов.

При проведении торгов на право заключения договора аренды, размер арендной платы, определенный в соответствии с методикой, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

4.2. Размер арендной платы по договору изменяется арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением уровня инфляции – ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

4.3. Расходы по содержанию сданного в аренду муниципального имущества города (эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в величину арендной платы. Возмещение данных расходов производится арендатором по отдельному договору с Арендодателем (договор на оказание услуг) либо по прямым договорам с организациями – поставщиками таких услуг.

Примерная форма договора на оказание услуг приведена в приложении № 4 настоящего Порядка.

4.4. Не использование Арендатором арендованного имущества не является основанием для невнесения арендной платы.

**5. Контроль за использованием объектов недвижимости, сдаваемых в аренду. Ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды**

5.1. Арендодатель проверяет арендованный объект недвижимости и выполнение Арендатором обязательств по договору аренды. Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

5.2. Арендодатель досрочно расторгает договор аренды в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления Арендатору за 10 дней до расторжения, в следующих случаях:

5.2.1. За невнесение арендной платы в сроки установленные договором аренды в полном размере более двух месяцев подряд;

5.2.2. В случае передачи Арендатором арендованного объекта недвижимости или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя;

5.2.3. В случае использования объекта аренды не по назначению или при реконструкции или перепланировке объекта недвижимости без согласия Арендодателя и компетентных органов, полномочных давать разрешение на реконструкцию или перепланировку;

5.2.4. Использования объекта недвижимости или его части не по целевому назначению;

5.2.5. Не использования объекта недвижимости в течение трех месяцев подряд.

5.2.6. Невнесение платежей за предоставленные коммунальные услуги более 2-х месяцев подряд.

5.2.7. Использования имущества с нарушением условий договора аренды.

5.3. При нарушении п. 5.2.2., 5.2.3., 5.2.4. Порядка Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы.

5.4. Доказательствами нарушений пунктов 5.2.2. – 5.2.5. Порядка являются акты проверки, составленные представителями Арендодателя.

Приложение № 1

к Порядку сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности

Кировского сельсовета

ЗАЯВКА

**на заключение договора аренды недвижимого имущества**

**Заявитель**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Наименование организации или Ф.И.О. предпринимателя)

В лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Должность, Ф.И.О. полностью)

Почтовый адрес заявителя (с индексом) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон офиса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон бухгалтерии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расчетный счет заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Организационно-правовая форма заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вид деятельности заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Регистрационный номер заявителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Выдан (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Характеристика здания:

 назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Характеристика арендуемого помещения:

 этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

Адрес арендуемого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Цель использования помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 Фамилия, имя, отчество подпись дата

М.П.

Приложение № 2

к Порядку сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности

Кировского сельсовета

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Зарегистрирован

 в отделе аренды, приватизации

и обеспечения доходов управления имущества

и земельных отношений

 администрации

 Кировского сельсовета

 № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Администрация Кировского сельсовета, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Кировского сельсовета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и арендатор муниципального имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании постановления администрации Кировского сельсовета от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодателем предоставляет Арендатору во временное пользование и владение за плату объект муниципальной собственности, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

План объекта недвижимости (из технического паспорта объекта) приведен в приложении.

Характеристика объекта недвижимости: нежилое помещение, здание, сооружение (нужное подчеркнуть), общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** кв. м, в том числе этаж **\_\_\_\_\_**кв.м, подвал - кв.м, цоколь - кв.м.

1.2. Объект недвижимости, указанный в п. 1.1, передается Арендатору для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать характер и цель использования)

1.3. Сдача объекта недвижимости в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на сданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за его счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока Договора аренды не возмещается.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать объект недвижимости Арендатору по передаточному акту в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель оказывает ему необходимое содействие по устранению аварии.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2.

Не использование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в п.1.2 Договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и санитарном состоянии, выделять для этих целей необходимые средства. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к зданию территорию, пропорционально арендуемой площади. При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб, обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении производятся по дополнительному Договору с Арендодателем или иными организациями за счет Арендатора.

2.2.3. В случае аварий, немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.4. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет.

2.2.5. Не производить никаких перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем и разрешения соответствующих органов.

2.2.6. Не сдавать временно неиспользуемые площади в субаренду или пользование другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.8. При досрочном освобождении помещения письменно известить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц.

2.2.9. По истечении срока действия договора сдать объект недвижимости Арендодателю по передаточному акту в исправном состоянии с учетом нормативного износа и провести сверку платежей.

2.2.10. Указывать в юридических реквизитах адрес, по которому он получает корреспонденцию.

2.2.11. При предоставлении в аренду здания или сооружения оформить в установленном порядке документы на право пользования земельным участком, необходимым для его обслуживания, в месячный срок со дня заключения настоящего Договора.

2.2.12. Не использовать арендуемый объект недвижимости для осуществления рекламы табачных и алкогольных изделий.

2.3. Арендодатель проверяет арендованный объект недвижимости и выполнение Арендатором обязательств по договору аренды. Арендатор обязан обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.4. Арендатор, заключивший Договор аренды на срок не менее одного года, обязан в трехмесячный срок за счет собственных средств зарегистрировать этот Договор в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата, составляет **\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_без учета НДС в месяц.

3.2. Арендная плата производится Арендатором ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на специальный счет Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Арендатор самостоятельно оплачивает налог на добавленную стоимость с суммы арендной платы в установленном порядке.

3.4. Расходы Арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно - хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится арендатором по отдельному Договору с Арендодателем (Договор на оказание услуг) либо по прямым договорам с организациями – поставщиками таких услуг.

3.5. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменным уведомлением по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручается Арендатору под роспись, без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему Договору.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в п.3.2 Договора, Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,1% от недовнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа, которая перечисляется на счет указанный в п. 3.2. Договора.

4.2. Арендатор уплачивает штраф в размере полугодовой арендной платы, который перечисляется на счет указанный в п. 3.2. Договора в следующих случаях:

а) передачи Арендатором объекта недвижимости или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без предварительного письменного разрешения Арендодателя;

б) не использования объекта недвижимости или его части не по целевому назначению;

в) не использования объекта недвижимости в течение трех месяцев подряд;

г) осуществления Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без предварительного разрешения Арендодателя.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования нежилого помещения или любые другие доказательства, предусмотренные гражданским законодательством.

4.3. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев, установленных пунктами 3.5., 4.3., 5.5. настоящего Договора.

5.2. По требованию одной из сторон Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим Договором.

5.3. Арендодатель досрочно расторгает договор аренды в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления Арендатору за 10 дней до расторжения, в следующих случаях:

5.3.1. За невнесение арендной платы в сроки установленные договором аренды в полном размере более двух месяцев подряд;

5.3.2. В случае передачи Арендатором арендованного объекта недвижимости или его части в субаренду или в пользование третьим лицам без письменного разрешения Арендодателя;

5.3.3. В случае использования объекта аренды или его части не по целевому назначению или при реконструкции или перепланировке объекта недвижимости без согласия Арендодателя и компетентных органов, полномочных давать разрешение на реконструкцию или перепланировку;

5.3.4. Не использования объекта недвижимости в течение трех месяцев подряд.

5.3.5. Не выполнение условий пункта 2.1.1. Договора, а так же невнесение платежей за услуги более двух месяцев подряд.

5.3.6. Использования имущества с нарушением условий договора аренды.

Основания для расторжения Договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия Договора.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос, постановка на капитальный ремонт в соответствии с установленным в законе порядком, является основанием для расторжения Договора без составления дополнительного соглашения к нему.

5.5. В случае если Арендодатель нуждается в арендуемом объекте недвижимости, Арендатор обязан освободить объект недвижимости при условии, что Арендодатель предупредит об этом Арендатора не менее чем за месяц.

5.8. Досрочное освобождение Арендатором занимаемого по настоящему Договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления передаточного акта, акта сверки проведенных расчетов до прекращения в установленном порядке действия Договора аренды не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

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

6.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение.

 **8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА и БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

 (должность) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

**Арендатор:**

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

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

 (должность) (подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение № 3

к Прядку сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности

Кировского сельсовета

АКТ

ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

по договору аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

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

Мы, нижеподписавшиеся, Арендодатель имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает Арендатору во временное пользование нежилое помещение, здание, сооружение (нужное подчеркнуть), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. этаж \_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, подвал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, цоколь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

Характеристика здания, в котором расположен даваемый объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (тип здания: жилое или административное, этажность)

общая поэтажная площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

технический паспорт N \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Техническое состояние передаваемого помещения здания, сооружения) характеризуется следующим:

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

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

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

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

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

состояние сантехнического оборудования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

прочие конструкции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

необходимость проведения текущего и капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПОДПИСИ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |
| Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Должность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение № 4

к Порядку сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности

Кировского сельсовета

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

на оказание услуг

(возмещение эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных затрат)

с. Кирово «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Кировского сельсовета, в лице Главы Кировского сельсовета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию помещений, используемых Пользователем согласно Договору аренды нежилых помещений № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее – договор аренды), а Пользователь возмещает Исполнителю затраты на оказание услуг по содержанию помещений: общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., находящихся в здании по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Настоящий договор действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а в части проведения расчетов между сторонами – до полного исполнения ими своих обязательств.

**3. Расчеты по Договору**

3.1. В счет возмещения затрат на содержание предоставленных по договору аренды помещений, а также за все коммунальные услуги и хозяйственное обслуживание Пользователь на основании расчета оплачивает Исполнителю ежемесячно \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

3.2. Пользователь ежемесячно вносит платежи в соответствии с п. 3.1. настоящего договора (согласно прилагаемого расчета) в размере 100 % до 10 числа месяца, следующего за расчетным на счет Исполнителя. Расчет является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

3.3. В случае изменения договорных цен и действующих тарифов на содержание помещений, коммунальные услуги и услуги на хозяйственное обслуживание Исполнитель оставляет за собой право пересмотра стоимости услуг и перерасчета уже внесенных Пользователем платежей в одностороннем порядке с предоставлением расчета – обоснования.

3.4. При возникновении задолженности Пользователя по возмещению затрат Исполнителя Пользователю начисляется пеня в соответствии с п. 5.1. настоящего договора, которая погашается из очередного платежа Пользователя как платеж первой очереди.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Пользователь возмещает Исполнителю коммунальные услуги: отопление, водоснабжение, водоснабжение, канализацию (саночистку), телефон, вывоз мусора, электроэнергию, уборку помещений.

4.2. Исполнитель осуществляет полное обслуживание предоставленных помещений, систем водоснабжения, отопительной системы, канализации, осветительного оборудования с использованием своего или привлекаемого технического персонала.

4.3. Изменение назначения используемых помещений, а также реконструкция или размещение на используемой площади различного оборудования, подключение электрооборудования в силовых шкафах Пользователь может производить только по письменному разрешению Исполнителя.

4.4. Пользователь обязуется использовать помещение по его прямому назначению – в целях осуществления деятельности по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.5. Пользователь обязан по истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении, сдать по акту помещение Исполнителю в исправном состоянии.

4.6. Пользователь обязан соблюдать противопожарные, санитарно – гигиенические правила, назначить своим приказом ответственное лицо по контролю за соблюдением правил пожарной безопасности.

**5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неуплаты Пользователем установленных настоящим Договором платежей в сроки, указанные в п. 3.2. настоящего Договора, Пользователь уплачивает пеню в размере 0,1 % за каждый день с просроченной суммы.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Пользователем обязательств по настоящему Договору, последний возмещает убытки Исполнителю в полном размере. Уплата пени не освобождает Пользователя от исполнения обязательств в натуре и от полного возмещения убытков.

**6. Изменение и дополнение Договора**

6.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

**7. Досрочное расторжение Договора**

7.1. Исполнитель досрочно расторгает настоящий договор в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления Потребителю за 10 дней до расторжения, в следующих случаях:

7.1.1. при досрочном расторжении договора аренды, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

7.1.2. за невнесение платежей по договору более двух месяцев подряд;

7.1.3. несоответствия состояния занимаемых помещений требованиям противопожарной безопасности и санитарно-гигиеническим требованиям.

7.2. Расторжение договора не освобождает Пользователя от необходимости погашения задолженности по данному договору.

Приложение № 1. Расчет

8. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Пользователь:** | **Исполнитель:** |

**Приложение № 1 к договору на оказание услуг** **(возмещение эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных затрат)**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

РАСЧЕТ

на возмещение коммунальных услуг, расходов по хозяйственному обслуживанию и затрат по уплате налогов в бюджет помещений используемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nп/п | Наименование расходов | Расчет | Сумма (руб.) в мес. |
| 1. | Отопление |  |  |
| 2. | Водоснабжение  |  |  |
| 3 | Канализация (саночистка) |  |  |
| 4. | Плата за телефон |  |  |
| 5. | Вывоз мусора |  |  |
| 6.  | Электроэнергия |  |  |
| 7. | Охрана |  |  |
| 8. | Уборка помещений |  |  |
|  | **Всего по коммунальным услугам и расходам по хозяйственному обслуживанию:** |  |  |

Расчет составил: