



**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
УСТЬ-КУТСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ДУМА УСТЬ-КУТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
7 СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

от 26 марта 2019 г.

г. Усть-Кут

№ 194

**«Об утверждении Положения о
порядке предоставления в аренду,
безвозмездное пользование
объектов муниципального
имущества Усть-Кутского
муниципального образования»**

В целях совершенствования порядка передачи в аренду, безвозмездное пользование объектов, находящихся в собственности Усть-Кутского муниципального образования, а также повышения эффективности его использования, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, ст.ст. 35, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы России 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом Усть-Кутского муниципального образования,

ДУМА УСТЬ-КУТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования» (Приложение №1).

2. Признать утратившими силу:

- Решение Думы Усть-Кутского муниципального образования от 26.02.2008 г. № 191 «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда Усть-Кутского муниципального образования»;

- Решение Думы Усть-Кутского муниципального образования от 10.10.2011 г. № 47 «О внесении изменений и дополнений в Положение о порядке передачи в аренду объектов муниципального нежилого фонда Усть-Кутского муниципального образования, утвержденное Решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 26.02.2008 г. №191».

3. Настоящее решение обнародовать путем размещения на официальном сайте Администрации Усть-Кутского муниципального образования www.admin-ukmo.ru, в подразделе Дума УКМО.

**Мэр Усть-Кутского
муниципального образования**

**Председатель Думы
Усть-Кутского муниципального
образования**



Т.А. Климина

В.П. Носовко

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ, БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ
ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА УСТЬ-КУТСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду, безвозмездное пользование объектов муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", Федеральным законом от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", Приказом Федеральной антимонопольной службы России 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Усть-Кутского муниципального образования, утвержденным решением Думы Усть-Кутского муниципального образования от 27.10.2015 г. № 09, Уставом Усть-Кутского муниципального образования, и определяет порядок предоставления в аренду муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования и основывается на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур предоставления муниципального имущества в аренду.

1.2. Положение регулирует отношения в сфере осуществления деятельности по предоставлению в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Усть-Кутского муниципального образования.

1.3. Предоставление в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями, настоящим Положением не регулируется.

1.4. Предоставление в аренду или безвозмездное пользование муниципального имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, настоящим Положением не регулируется.

1.5. Арендодателем (Ссудодателем) муниципального имущества, составляющего муниципальную казну выступает Усть - Кутское муниципальное образование в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Усть - Кутского муниципального образования (далее - Комитет).

1.6. Арендаторами (Ссудополучателями) по договорам аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества могут выступать:

- юридические лица, независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места нахождения капитала;
- физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

1.7. В аренду, безвозмездное пользование может быть передано движимое и недвижимое имущество, включенное в реестр муниципального имущества Усть-Кутского муниципального образования, составляющее казну Усть-Кутского муниципального образования.

1.8. Основным документом, регламентирующим передачу Объектов, является

договор аренды, безвозмездного пользования Объекта.

1.9. Муниципальное имущество предоставляется в аренду или безвозмездное пользование в целях, определяемых Арендодателем (Ссудодателем) при заключении договора аренды или безвозмездного пользования, в соответствии с установленным назначением и местоположением передаваемого имущества.

1.10. Решение о передаче муниципального имущества в аренду или безвозмездное пользование принимает председатель Комитета.

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

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

По договору аренды, безвозмездного пользования встроенного (пристроенного) объекта одновременно передаются права на земельный участок, который необходим для его использования.

1.12. Оплата коммунальных, эксплуатационных услуг и техническое обслуживание муниципального имущества производится Арендатором (Ссудополучателем) на основании самостоятельно заключаемых им договоров с соответствующими специализированными организациями (предприятиями) оказывающими эти услуги, либо с управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию муниципального имущества.

1.13. Арендатор (Ссудополучатель) без согласия Арендодателя (Ссудодателя) не имеет права сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать свои права по договорам в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.Способы предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества

2.1. Способы предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование являются:

- по результатам проведения торгов (в форме конкурса или аукциона) па право заключения договора аренды, безвозмездного пользования;
- без проведения торгов в установленных федеральным законодательством случаях.

2.2. Муниципальное имущество, может быть предоставлено в качестве оказания имущественной поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, в соответствии с муниципальной программой, в виде передачи во владение и (или) в пользование объектов муниципального имущества включенных в перечень муниципального имущества Администрации УКМО на краткосрочной и долгосрочной основе.

3.Порядок предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества на торгах

3.1. Порядок предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества на торгах:

3.1.1.Муниципальное имущество предоставляется в аренду, безвозмездное пользование на основе торгов, проводимых в форме конкурса или аукциона.

3.1.2. Форма проведения торгов (конкурс или аукцион) определяется Арендодателем (Ссудодателем).

3.1.3.Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования устанавливается федеральным антимонопольным органом.

3.1.4. Организацию проведения торгов на право заключения договоров аренды, безвозмездного пользования осуществляет Арендодатель (Ссудодатель).

3.1.5. Договоры аренды, безвозмездного пользования по результатам проведенных конкурсов или аукционов заключаются Арендодателем (Ссудодателем) в порядке, установленном конкурсной документацией (документацией об аукционе).

4. Порядок предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества без проведения торгов

4.1. Предоставление в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в установленных федеральным законодательством случаях. В аренду, безвозмездное пользование предоставляется муниципальное имущество без проведения торгов на основании решения Комитета, в котором должна быть указана цель предоставления и установлен срок предоставления в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества.

4.2. Заключение договоров аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества без проведения торгов осуществляется в случаях и в отношении имущества, предусмотренных статьей 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

4.3. В целях предоставления муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов, заинтересованное лицо подает в адрес арендодателя заявление.

В заявлении о предоставлении муниципального имущества заинтересованное лицо (далее по тексту - заявитель) должно определенно указать муниципальное имущество, которое оно просит предоставить в аренду, безвозмездное пользование, а также указать основания права заявителя на получение муниципального имущества без проведения торгов.

Заявление о предоставлении муниципального имущества без торгов должно содержать следующие сведения:

а) месторасположение муниципального имущества, испрашиваемую необходимую площадь, целевое использование муниципального имущества и срок аренды, безвозмездного пользования;

б) полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридического адреса и фактического местонахождения исполнительного органа заявителя для направления корреспонденции (для юридических лиц);

в) фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства заявителя (для физического лица);

К заявлению должны быть приложены:

а) паспорт гражданина РФ либо иной документ, удостоверяющий личность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) доверенность либо иной документ, оформленный в соответствии с законодательством, удостоверяющий полномочия представителя заявителя, необходимые для осуществления действия от имени заявителя, в случае подачи документов представителем заявителя;

в) согласие заявителя на обработку персональных данных в соответствии с частью 3 статьи Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг»;

г) документы, подтверждающие наличие права на получение муниципального имущества без проведения торгов в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

д) учредительные документы, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, свидетельство о государственной регистрации юридического лица или свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;

Заявителем могут быть представлены оригиналы документов либо их заверенные копии.

4.4. Поступившее заявление рассматривается Комитетом в течение 10 дней со дня его регистрации (если действующим законодательством установлен иной срок рассмотрения обращения о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное

пользование, в течение срока, установленного действующим законодательством), и принимает одно из следующих решений:

4.4.1. о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов и о заключении договора аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества;

4.4.2. об отказе в предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов. Решение об отказе в предоставлении муниципального имущества без торгов направляется Комитетом заявителю в форме письменного сообщения с указанием причин отказа за подписью председателя Комитета.

4.5. В случае принятия председателем Комитета решения о предоставлении муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование без торгов, Комитет направляет заявителю проект договора аренды, безвозмездного пользования с предложением его подписать. Заявитель обязан возвратить подписанный договор в течение 10 календарных дней с момента его получения. Договору, подписанному сторонами, Комитет присваивает учетный номер и направляет договор аренды (безвозмездного пользования) Арендатору (Ссудополучателю) в необходимом количестве экземпляров.

4.6. Заявитель вправе отозвать свое заявление в любое время до момента заключения договора аренды (безвозмездного пользования) сторонами.

5. Договор аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества

5.1. Договор аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества заключается между Арендодателем (Ссудодателем) и Арендатором (Ссудополучателем) на основании примерного договора аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества (Приложение №1, Приложение №2 к настоящему Положению).

5.2. При предоставлении муниципального имущества по результатам проведения торгов (в форме конкурса или аукциона) на право заключения договора аренды, безвозмездного пользования, договор аренды, безвозмездного пользования между Арендодателем (Ссудодателем) и Арендатором (Ссудополучателем) заключается в порядке, предусмотренном конкурсной или аукционной документацией.

5.3. Договор аренды, безвозмездного пользования может быть:

5.3.1. срочным;

5.3.2. на неопределенный срок.

5.4. К договору аренды, безвозмездного пользования недвижимого муниципального имущества прилагается кадастровый паспорт соответствующего объекта недвижимости, в котором указывается площадь передаваемого в аренду объекта недвижимого имущества или части объекта.

При отсутствии кадастрового паспорта в качестве приложения к договору используется копия (копии) поэтажного плана (поэтажных планов) из технического паспорта объекта, на которых обозначается предоставляемое в аренду недвижимое муниципальное имущество.

5.5. Государственная регистрация договоров аренды (безвозмездного пользования) недвижимого муниципального имущества, заключенных на срок не менее 1 года, производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Подача документов в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации договора аренды осуществляется Арендодателем.

Передача имущества Арендодателем (Ссудодателем) и принятие его Арендатором осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами договора. Передаточный акт в обязательном порядке должен содержать сведения о состоянии имущества.

5.6. Изменение условий договора аренды, безвозмездного пользования допускаются по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

5.7. В день прекращения договора аренды (безвозмездного пользования) муниципальное имущество должно быть возвращено Арендодателю (Ссудодателю) в технически исправном состоянии по передаточному акту, подписываемому сторонами.

5.8. По истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в

соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в части 2 ст. 17.1, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

5.9. Арендодатель (Ссудодатель) вправе отказать арендатору (Ссудополучателю) в заключении на новый срок договора аренды в следующих случаях:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем двух периодов платежей, установленный договором аренды.

6. Порядок определения размера арендной платы

6.1. При предоставлении муниципального имущества без проведения торгов размер арендной платы определяется на основании отчета об оценке ставки арендной платы, составленного по основаниям и в порядке, определенным Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

6.2. При предоставлении муниципального имущества на торгах размер арендной платы определяется по результатам проведенных торгов. Начальная цена размера арендной платы определяется на основании отчета об оценке ставки арендной платы, составленного по основаниям и в порядке, определенным Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

6.3. За пользование земельным участком, занятым объектом и необходимым для его использования, Арендатор уплачивает плату за пользование земельным участком, которая определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

6.4. Сроки уплаты арендной платы и платы за пользование земельным участком устанавливаются в договоре аренды. Арендные платежи поступают в бюджет Усть-Кутского муниципального образования.

6.5. Представительным органом власти (Дума Усть-Кутского муниципального образования) могут быть предусмотрены коэффициенты льгот для отдельных категорий арендаторов, применяемые при расчете размера арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

6.6. Заказчиком на проведение оценки рыночной величины арендной платы имущества выступает организатор торгов.

6.7. Изменение арендной платы производится не реже одного раза в год путем направления арендатору уведомления не менее чем за месяц до наступления срока платежа. Увеличение размера арендной платы производится на уровень индекса потребительских цен (инфляции) по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области. Изменение оформляется в порядке, предусмотренном договором аренды.

7. Порядок предоставления муниципального имущества в субаренду

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

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

7.3. Для согласования договора субаренды Арендатор по действующему договору аренды, безвозмездного пользования представляет в Комитет заявление о намерении сдать имущество в субаренду с указанием сроков и предполагаемого целевого использования, а также проект договора субаренды. В течение месяца с даты получения заявления Комитет принимает решение о согласовании договора субаренды, либо об отказе в согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду.

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

7.5. Досрочное расторжение договора аренды, безвозмездного пользования влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Ответственность перед Комитетом за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, передаваемого в субаренду, несет Арендатор.

7.6. Арендатор обязан предоставить в Комитет копию договора субаренды в течение трех дней с момента его заключения.

8. Организация учёта муниципального имущества, сдаваемого в аренду, безвозмездное пользование

8.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования осуществляет учет арендаторов, ссудополучателей и объектов аренды, расчет арендных платежей, контроль поступлений денежных средств, расчет задолженности по арендной плате.

8.2. Журнал регистрации объектов муниципального имущества, сдаваемых в аренду, безвозмездное пользование, состоит из следующей информации:

- номер, дата договора, срок действия договора;
- наименование арендатора;
- наименование объекта;
- характеристика переданного имущества;
- площадь объекта;
- целевое использование объекта;
- размер арендной платы;
- платежи по арендной плате, пени, штрафам;
- дата отправления предупреждения арендатору в связи с ненадлежащим выполнением им условий договора аренды;
- даты проверок выполнения арендатором условий договора аренды.

9. Порядок расторжения договора аренды, безвозмездного пользования

9.1. Договор аренды, безвозмездного пользования может быть расторгнут:

- по решению суда;
- по соглашению сторон.

Расторжение договора аренды, безвозмездного пользования производится в порядке, установленным гражданским законодательством.

10. Контроль и порядок регулирования арендных отношений

10.1. Арендодатель (Ссудодатель) осуществляет контроль за:

- соблюдением арендаторами условий договоров аренды;
- использованием сданного в аренду, безвозмездное пользование муниципального имущества по назначению;
- своевременностью и полнотой поступления платежей по договорам аренды муниципального имущества.

10.2. Контрольные функции Арендодателем (Ссудодателем) осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и договорами аренды, безвозмездного пользования муниципального имущества.

10.3. Все споры по договорам аренды, безвозмездного пользования рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Заместитель председателя Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Усть-Кутского муниципального образования



А.Ю.Шалагин

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Усть-Кут

" " _____ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования, именуем___ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующ___ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем___ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующ___ на основании _____, с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - помещение), а Арендатор обязуется принять помещение и уплачивать Арендодателю арендную плату.

1.2. Объектом по Договору является _____ площадью _____ (_____) кв. м, которое расположено на этаже N _____, в здании по адресу: _____ (далее - здание).

Кадастровый номер помещения: _____.

1.3. Цель использования помещения: _____.

1.4. Помещение находится в собственности Арендодателя, на основании _____.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора помещение в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.6. Одновременно с передачей прав владения и пользования объектом Арендатору передаются права на земельный участок, который занят таким объектом и необходим для его использования.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен (выбрать нужное)

- на срок до _____ включительно.

- на неопределенный срок.

2.2. Настоящий Договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в п. 2.1.

2.3. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

2.3. Каждая из Сторон в любое время вправе отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону не позднее, чем за один месяц.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Подготовить помещение к передаче, включая составление Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) по форме, согласованной в приложении N 1.

3.1.2. Передать Арендатору помещение в состоянии, соответствующем его назначению и условиям Договора по Акту приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения), который является неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Принять имущество от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (его расторжении, прекращении) по передаточному акту.

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

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Перед подписанием Акта приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) осмотреть помещение и проверить его состояние, принять имущество от Арендодателя по акту приема-передачи.

3.3.2. Вносить арендную плату в размере, сроки и в порядке, предусмотренные Договором.

3.3.3. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, поддерживать и эксплуатировать имущество в соответствии с действующими нормами и регламентами технической эксплуатации.

3.3.4. Обеспечить сохранность арендуемого имущества в период аренды. Соблюдать технические, санитарные и противопожарные нормы, предъявляемые к эксплуатации объекта, аналогичные требования распространяются на прилегающую территорию.

3.3.5. Не передавать полученное по Договору аренды имущество в субаренду, а также заключать иные договоры, дающие право третьим лицам владеть либо пользоваться, указанным имуществом без письменного согласия Арендодателя.

3.3.6. Сообщать письменно Арендодателю об изменении фактического местонахождения, наименования, банковских реквизитов в 10 – дневный срок с момента совершения указанных изменений, а в случае проведения реорганизации и ликвидации – в 10- дневный срок с момента принятия соответствующих решений. В случае проведения реорганизации предоставить копии регистрационных и учредительных документов.

3.3.7. Не допускать ухудшения состояния Имущества в период действия Договора.

3.3.8. Арендатор самостоятельно заключает дополнительные Договоры на эксплуатацию и техническое обслуживание, а также Договоры на все виды коммунального обслуживания с соответствующими специализированными организациями, оказывающими эти услуги.

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

3.3.10. Своевременно, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, производить за свой счёт капитальный и текущий ремонт Имущества.

3.4. Доходы, полученные Арендатором в результате использования помещения в соответствии с Договором, являются его собственностью.

4. УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения помещения являются собственностью Арендодателя.

4.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения помещения, стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5. РАЗМЕР, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендная плата за пользование имуществом перечисляется Арендатором по следующим реквизитам:

_____,
ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за текущим. Арендная плата составляет

_____.
Кроме того НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно.

5.2. Арендная плата за земельный участок перечисляется Арендатором в _____ за каждый квартал не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года

Кроме того НДС исчисляется и перечисляется Арендатором самостоятельно.

5.3. Арендная плата увеличивается Арендодателем в соответствии с п.3. ст.614 ГК РФ в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, на основании соответствующего правового акта органа местного самоуправления.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет заказным письмом (с уведомлением о вручении) Арендатору соответствующее уведомление в месячный срок с даты принятия соответствующего правового акта органа местного самоуправления об изменении размера арендной платы.

Если Арендатор не желает продолжения договорных отношений в связи с изменением размера арендной платы, предусмотренной Договором, он должен направить Арендодателю в течение 15 дней с момента получения уведомления письменное извещение о расторжении договора.

В случае если от Арендатора не поступило извещение о расторжении договора, изменение размера арендной платы считаются внесенными в договор с первого числа месяца следующего за тем, в котором Арендатор получил уведомление.

6. ВОЗВРАТ ИМУЩЕСТВА АРЕНДОДАТЕЛЮ

6.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

6.2. В случае несвоевременного возврата помещения Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

7.2. В случае просрочки по уплате арендных платежей арендатор обязан уплатить Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Пени _____ перечисляются Арендатором _____ по _____ следующим реквизитам _____.

7.3. В случае несвоевременного исполнения арендатором своих обязательств по оплате аренды, арендатор помимо возмещения убытков обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки до момента фактического исполнения обязательства.

7.4. При прекращении действия настоящего договора неисполненные денежные обязательства, вытекающие из договора, не прекращаются и подлежат исполнению в полном объеме, включая обязательства по уплате неустойки, до момента фактической оплаты и возврата недвижимости.

7.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

8.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана немедленно уведомить об этом другую Сторону.

8.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой она направлена (далее - адресат), с момента доставки претензии указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;
- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

9.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

9.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 15 календарных дней со дня получения претензии.

9.5. При не урегулировании разногласий в претензионном порядке, а также при неполучении ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 9.4 Договора, спор передается в арбитражный суд.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

11.2. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами по факсимильной связи, электронной почте или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

11.3. К Договору прилагаются:

- Акт приемки-передачи недвижимости (нежилого помещения) (приложение N 1);
- поэтажный план помещения;
- Расчет арендной платы земельного участка.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель

Арендатор

Наименование: _____

Наименование: _____

Адрес: _____

Адрес: _____

Тел/факс _____

Тел/факс _____

Адрес электронной почты _____

Адрес электронной почты _____

ОГРН _____

ОГРН _____

ИНН _____

ИНН _____

КПП _____

КПП _____

Р/с _____

Р/с _____

в _____

в _____

К/с _____

К/с _____

БИК _____

БИК _____

От имени Арендодателя

_____ (_____)

От имени Арендатора

_____ (_____)

М.П.

М.П.

**АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

г. Усть-Кут

" ____ " ____ 20__ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования, именуем ____ в дальнейшем "Арендодатель", в лице ____, действующ ____ на основании ____, с одной стороны, и ____, именуем ____ в дальнейшем "Арендатор", в лице ____, действующ ____ на основании ____, с другой стороны, составили настоящий Акт приемки-передачи недвижимости (далее - Акт) по Договору аренды недвижимости (нежилого помещения) N ____ от " ____ " ____ 20__ г. (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с п. п. 1.1, 1.2 Договора Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение (далее - Помещение), а Арендатор принимает Помещение общей площадью ____ кв. м, расположенное на этаже N ____ в здании по адресу: ____.

Кадастровый номер Помещения ____.

Расположение помещения на этаже и его границы отображены на поэтажном плане помещения.

2. Указанное Помещение осмотрено Арендатором. Характеристика технического состояния Помещения при осмотре удовлетворительное (либо указать иное).

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

От имени Арендатора

От имени Арендодателя

_____(_____)_____

_____(_____)_____

М.П.

М.П.

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР N ____
безвозмездного пользования**

г. _____ " ____ " _____ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования, именуем__ в дальнейшем "Ссудодатель", (наименование или Ф.И.О.), в лице _____, действующ__ на основании _____ (должность, _____, с одной стороны и (Устава, доверенности или паспорта) _____, именуем__ в дальнейшем "Ссудополучатель", в лице (наименование или Ф.И.О.) _____, действующ__ на основании _____ (должность, _____, Ф.И.О.) (Устава, доверенности или паспорта) с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Ссудодатель обязуется предоставить в безвозмездное временное пользование Ссудополучателю, а Ссудополучатель обязуется принять нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____ (далее - Нежилое помещение), и своевременно возвратить его в исправном состоянии с учетом нормального износа.
- 1.2. Нежилое помещение является собственностью Ссудодателя, на основании _____. Передача данного имущества в пользование Ссудополучателю не означает переход права собственности на него.
- 1.3. Ссудодатель гарантирует, что до подписания настоящего Договора передаваемое Нежилое помещение никому другому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.
- 1.4. Нежилое помещение передается в пользование с целью _____.
- 1.5. Одновременно с передачей прав владения и пользования объектом Арендатору передаются права на земельный участок, который занят таким объектом и необходим для его использования.

2. Права и обязанности Сторон

- 2.1. Ссудодатель обязуется:
 - 2.1.1. Передать Нежилое помещение, а также установленное в нем оборудование, документацию, с даты подписания настоящего Договора Ссудополучателю в состоянии, пригодном для его использования, в фактическое владение и пользование и подписать передаточный акт (Приложение N 1 к Договору).
 - 2.1.2. Предоставить Нежилое помещение в исправном состоянии, позволяющем его использовать в соответствии с назначением.
- 2.2. Ссудополучатель обязуется:
 - 2.2.1. Использовать имущество исключительно по целевому назначению.

2.2.2. Поддерживать Нежилое помещение в исправном состоянии с соблюдением правил его эксплуатации и нести все расходы на его содержание, включая осуществление текущего ремонта.

2.2.2. Не передавать Нежилое помещение в аренду или в безвозмездное пользование иным лицам, не передавать своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, без письменного согласия Ссудодателя.

2.2.3. Не производить неотделимые улучшения имущества без согласования с Ссудодателем.

2.2.4. Самостоятельно заключать договоры на коммунальное обслуживание и электроснабжение.

2.3. После окончания срока действия настоящего Договора привести Нежилое помещение в состояние, пригодное для его дальнейшего использования в соответствии с целевым назначением, и передать его Ссудодателю на основании акта возврата имущества.

3. Ответственность Сторон

3.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

3.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между Сторонами. При невозможности достижения согласия, между Сторонами возникшие споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Ссудодатель отвечает за недостатки Нежилого помещения, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении настоящего Договора.

При обнаружении таких недостатков Ссудополучатель вправе по своему выбору потребовать от Ссудодателя безвозмездного устранения недостатков Нежилого помещения или возмещения своих расходов на устранение недостатков Нежилого помещения либо досрочного расторжения настоящего Договора и возмещения понесенного им реального ущерба.

3.5. Ссудодатель не отвечает за недостатки Нежилого помещения, которые были им, оговорены при заключении настоящего договора, либо были заранее известны Ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены Ссудополучателем во время осмотра Нежилого помещения или проверки его состояния при заключении настоящего Договора или при передаче Нежилого помещения.

3.6. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилого помещения, если оно погибло или было испорчено в связи с тем, что Ссудополучатель использовал его не в соответствии с настоящим Договором или его назначением либо передал его третьему лицу без согласия Ссудодателя.

3.7. Стоимость неотделимых улучшений Нежилого помещения, произведенных Ссудополучателем без согласия Ссудодателя, возмещению не подлежит.

4. Срок Договора.

Прекращение и досрочное прекращение Договора

4.1. Настоящий Договор заключен на _____ (указать срок, неопределенный срок) и считается заключенным с момента его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

4.2. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, когда Ссудополучатель:

- использует Нежилое помещение не в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора;
- не выполняет обязанностей по поддержанию Нежилого помещения в исправном состоянии;
- существенно ухудшает состояние Нежилого помещения;
- без согласия Ссудодателя предоставляет Нежилое помещение в пользование третьему лицу.

4.3. Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора:

- при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование Нежилого помещения невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения настоящего Договора;
 - если Нежилое помещение в силу обстоятельств, за которые Ссудополучатель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
 - при неисполнении Ссудодателем обязанности передать Нежилое помещение.
- 4.4. Настоящий Договор прекращается в случае смерти Ссудополучателя (гражданина) (вариант: ликвидации Ссудополучателя (юридического лица)).
- 4.5. Каждая из Сторон вправе во всякое время отказаться от Договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону не менее чем за один месяц.
- 4.6. Ссудополучатель обязан со дня прекращения настоящего Договора возвратить Нежилое помещение Ссудодателю по акту возврата в состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. Ссудодатель несет ответственность за недостатки имущества, о которых он умышленно не проинформировал Ссудополучателя при передаче. При обнаружении таких недостатков Ссудополучатель вправе требовать их устранения за счет Ссудодателя.
- 5.2. Ссудодатель не несет ответственности за недостатки имущества, которые им были оговорены в акте приема-передачи.
- 5.3. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или повреждения имущества, если такое имущество погибнет или будет испорчено в связи с его использованием не в соответствии с настоящим договором или назначением имущества, либо передачи имущества третьему лицу без согласия Ссудодателя.
- 5.4. В случаях, не оговоренных в настоящем договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок рассмотрения споров

- 6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров, в том числе путем направления претензий.
- 6.2. Претензия в письменной форме направляется Стороне, допустившей нарушение условий настоящего договора. В претензии указываются допущенные нарушения со ссылкой на соответствующие положения договора или его приложений, стоимостная оценка ответственности (неустойки), а также действия, которые должны быть произведены для устранения нарушений.
- 6.3. Срок рассмотрения писем, уведомлений или претензий не может превышать 30 (тридцать) рабочих дней со дня их получения, если настоящим договором не предусмотрены иные сроки рассмотрения. Переписка Сторон может осуществляться в виде письма, телеграммы, а также электронного сообщения - с последующим представлением оригинала документа.
- 6.4. При не урегулировании Сторонами в досудебном порядке спор передается на разрешение в арбитражный суд согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

- 7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
- 7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством.

7.3. Сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, должна направить письменное уведомление о намерении расторгнуть настоящий договор другой Стороне не позднее, чем за 1 (один) месяц до предполагаемого дня расторжения настоящего договора.

8. Действие обстоятельств непреодолимой силы

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действие обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий договор, может быть, расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания сторонами.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.3. При изменении у одной из Сторон местонахождения, наименования, банковских и других реквизитов она обязана в течение 10 (десять) рабочих дней письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

-акт приема-передачи имущества по договору безвозмездного пользования (Приложение № 1).

-Полтавский план помещения;

-Расчет арендной платы земельного участка.

9.5. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Ссудодатель:

Ссудополучатель:

(наименование юридического лица)

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

(наименование юридического лица)

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Подписи Сторон:

Ссудодатель:

Ссудополучатель:

(Ф.И.О.) / _____
(подпись)

(Ф.И.О.) / _____
(подпись)

**АКТ ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

г. _____

" ____ " ____ г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Усть-Кутского муниципального образования, именуем _____ в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующ _____ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующ _____ на основании _____, с другой стороны, составили настоящий Акт приемки-передачи недвижимости (далее - Акт) по Договору безвозмездного пользования (нежилым помещением) N ____ от " ____ " ____ 20__ г. (далее - Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с п. п. 1.1, 1.2 Договора Арендодатель передает Арендатору в безвозмездное пользование нежилое помещение (далее - Помещение), а Арендатор принимает Помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное на этаже N ____ в здании по адресу: _____. Кадастровый номер Помещения _____. Расположение помещения на этаже и его границы отображены на копии поэтажного плана помещения.
2. Указанное Помещение осмотрено Арендатором. Характеристика технического состояния Помещения при осмотре удовлетворительное (либо указать иное).
3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

От имени Арендатора

От имени Арендодателя

_____ (_____)

_____ (_____)

М.П.

М.П.