**Российская** **Федерация**

**Алейское городское Собрание депутатов Алтайского края**

# РЕШЕНИЕ

19.05.2010 № 34

г. Алейск

|  |
| --- |
| О принятии решения «Об утверждении  Положения о порядке передачи в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск  Алтайского края» |

С целью повышения эффективности использования муниципального имущества, руководствуясь Уставом муниципального образования город Алейск Алтайского края, Алейское городское Собрание депутатов Алтайского края РЕШИЛО:

1. Принять решение «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск  Алтайского края».

2. Направить принятое решение главе администрации города для подписания и опубликования в установленном порядке.

Председатель Алейского

городского Собрания депутатов                                        А.П.Старовойтова

Канищева А.П.

22512

принято решением Алейского городского Собрания депутатов

19.05.2010 № 34

**Р Е Ш Е Н И Е**

об утверждении  Положения о порядке передачи в аренду

имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск Алтайского края

1.                 Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск Алтайского края (прилагается).

2.                 Признать утратившими силу следующие решения и постановления Алейского городского Собрания депутатов Алтайского края:

- постановление от 23.06.2004 № 40 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества»;

- постановление от 20.04.2005 № 32 «О внесении изменений и дополнений в приложение к постановлению Алейского городского Собрания депутатов четвертого созыва от 23.06.2004 № 40 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества»;

- решение от 19.10.2005 № 114 «О внесении изменений и дополнений в Приложение к постановлению Алейского городского Собрания депутатов четвертого созыва от 23.06.2004 №40 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества»;

- решение от 22.11.2006 №124 «О внесении изменения в приложение  к постановлению Алейского городского Собрания депутатов четвертого созыва от 23.06.2004 №40 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду муниципального имущества»;

- решение от 26.11.2007 №119 «О внесении изменения в Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества»;

- решение от 22.04.2008 №16 «О внесении дополнения в приложение 3 к Положению о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, утвержденному постановлением Алейского  городского Собрания депутатов от 23.06.2004 №40»;

- решение от 01.09.2008 №36-ГСД «О внесении изменения и дополнения в Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, утвержденного постановлением Алейского городского Собрания депутатов четвертого созыва от 23.06.2004 №40»;

- решение от 22.10.2009 №36-ГСД «О внесении изменений в Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, утвержденное постановлением Алейского городского Собрания депутатов Алтайского края от 23.06.2004 №40».

3.                 Настоящее решение опубликовать в газете «Маяк труда».

Глава администрации города                                                    А.М. Мерзликин

г. Алейск

20.05.2010г.

№ 11-ГСД

Утверждено решением Алейского городского Собрания депутатов

от 20.05.2010 № 11-ГСД

ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке передачи в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск  Алтайского края**

Настоящее Положение разработано на основе действующего законодательства РФ и определяет единый порядок передачи в аренду имущества, являющегося собственностью муниципального образования город Алейск Алтайского края.

1. Общие положения

1.1. В аренду может быть передано имущество, являющееся собственностью муниципального образования город Алейск Алтайского края (далее - муниципальное имущество), выраженное в виде непотребляемых вещей, в том числе: здания, сооружения (далее по тексту - здания), помещения в здании и другое недвижимое имущество (кроме земельных участков и иных природных ресурсов), а также оборудование, транспортные средства и другое движимое имущество, составляющее казну города, в том числе переданное муниципальному предприятию или хозяйственному обществу по договору на обслуживание, а также имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

1.2. Заключение договоров аренды и безвозмездного пользования и иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования (далее - договоры пользования), в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Заключение договоров пользования в отношении муниципального имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями, муниципальными учреждениями и которым они могут распоряжаться только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров.

Заключение договоров пользования в отношении вышеуказанного имущества осуществляется без проведения торгов при передаче такого имущества:

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

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

- государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

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

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

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

- для размещения объектов почтовой связи;

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

- лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта;

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

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

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

- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Разрешается без проведения торгов перезаключение договоров аренды, заключенных до 01.07.2008 с субъектами малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. Заключение таких договоров аренды возможно на срок не более чем до 01.07.2015.

Начальная цена аукциона на право заключения договора аренды устанавливается на основании отчета об оценке рыночной стоимости размера арендной платы.

1.3. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров пользования (далее - торгов) и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются действующим законодательством.

Организатором торгов в отношении имущества, входящего в состав муниципальной казны муниципального образования город Алейск Алтайского края и закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, выступает комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края (далее - комитет), который обеспечивает государственную регистрацию права муниципальной собственности в случае, если предметом торгов является объект недвижимости.

Функции организатора торгов в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, выполняет муниципальное предприятие, наделенное правом хозяйственного ведения на имущество, являющееся предметом торгов. Муниципальное предприятие вправе проводить торги только с предварительного согласия комитета.

1.4. Положение о конкурсной комиссии и состав конкурсной комиссии утверждаются организатором торгов. При проведении торгов в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, в состав конкурсной комиссии в обязательном порядке включается представитель комитета.

1.5. Муниципальное имущество может быть передано по договорам аренды гражданам, в том числе иностранным гражданам и лицам без гражданства, гражданам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридическим лицам любой организационно-правовой формы, в том числе иностранным, если действующим законодательством не предусмотрено иное.

До передачи муниципального имущества в пользование третьим лицам балансодержатель (обслуживающая организация) принимает достаточные и необходимые меры для его сохранности.

1.6. Настоящее Положение не распространяется на отношения по передаче в пользование объектов, относящихся в соответствии с действующим законодательством к жилищному фонду.

1.7. Основным документом, регулирующим отношения по использованию муниципального имущества, является договор, заключенный на основании действующего законодательства и настоящего Положения.

1.8. Существенными условиями договора аренды муниципального недвижимого имущества являются:

- методика  расчета и сроки уплаты арендной платы;

- срок действия договора аренды;

- целевое использование недвижимого имущества;

- текущее содержание недвижимого имущества;

- государственная регистрация договора в установленных законом случаях за счет арендатора;

- заключение договора с поставщиками коммунальных услуг на их предоставление и оплату;

- благоустройство прилегающей территории и фасадов арендуемых помещений, заключение договора аренды земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

При отсутствии у арендатора договора аренды на земельный участок с комитетом арендатор обязан возмещать балансодержателю плату за землю соразмерно арендуемой доле строения.

В случае отказа арендатора заключать договор аренды на условиях, предложенных арендодателем, и несогласования вышеуказанных пунктов договора, договор считается незаключенным.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение существенных условий договора аренды является основанием  для расторжения договора аренды по инициативе арендодателя.

1.9. Для заключения договора представитель юридического лица обязан предоставить в комитет следующие документы:

- заявление с указанием примерных характеристик необходимого здания (помещения) с обязательным указанием цели его использования;

- заверенные надлежащим образом копии учредительных документов юридического лица;

- документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица на заключение договоров от имени юридического лица;

- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с действующим законодательством РФ;

- выписку из ЕГРЮЛ, полученную не ранее, чем за 1 месяц до дня обращения по вопросу заключения договора аренды;

Граждане - физические лица, желающие получить в аренду муниципальное имущество для личного использования, обязаны предоставить:

- заявление с указанием примерных характеристик необходимого здания (помещения) с обязательным указанием цели его использования;

- копию личного паспорта;

- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ.

Граждане – индивидуальные предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица независимо от цели использования имущества:

- заявление с указанием примерных характеристик необходимого здания (помещения) с обязательным указанием цели его использования;

- копию личного паспорта;

- копию свидетельства о государственной регистрации в качестве предпринимателя, осуществляющего свою деятельность без образования юридического лица;

- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ.

1.10. Балансодержатель муниципального имущества, располагающий неиспользуемой площадью, обязан сообщить об этом комитету.

1.11. Оформление договора аренды осуществляется по заявлению арендатора. Право аренды здания (помещения) возникает у арендатора с момента заключения договора аренды, а в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, с момента  государственной регистрации  права аренды.

1.12. Арендатор обязан своевременно вносить платежи по договору аренды за пользование муниципальным имуществом (арендную плату) в соответствии с условиями договора. В случаях, предусмотренных настоящим Положением, платежи по договору аренды муниципального недвижимого имущества могут состоять из арендной платы за помещение в здании и платы за места общего пользования, находящиеся в здании. Размер платежей по договорам аренды, заключенным в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов, определяется в соответствии с методикой, установленной настоящим Положением, которая разработана без учета налога на добавленную стоимость. НДС арендаторами муниципального имущества определяется и уплачивается самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

Арендодатель вправе обращаться в суд для взыскания предназначенных ему в соответствии с настоящим Положением платежей.

      1.13. Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом по договорам аренды, заключенным в соответствии с действующим законодательством без проведения торгов прилагается (приложение 2). Исходной величиной для определения арендной платы за 1 кв. м площади муниципального недвижимого имущества (здания, помещения) в год принимается базовая сумма - 550,0 (Пятьсот пятьдесят) рублей.

      Размер арендной платы в год за конкретное муниципальное здание, помещение определяется путем умножения базовой суммы на коэффициенты, соответствующие месторасположению в городе переданного в аренду здания, помещения, виду деятельности арендатора, а также на количество квадратных метров арендуемой площади.

       Размер арендной платы при сдаче здания, помещения в почасовое нерегулярное пользование без передачи его в фактическое владение определяется пропорционально времени использования здания, помещения, исходя из 100% арендной платы за месяц при 40-часовой рабочей неделе.

      Изменение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением сторон о внесении изменений в договор аренды в зависимости от изменения базовой суммы в случае принятия решения Алейским городским Собранием депутатов о ее изменении, но не чаще 1 раза в год.

         Коэффициенты, используемые для расчета арендной платы за муниципальное недвижимое имущество могут быть изменены в случае принятия решения Алейским городским Собранием депутатов об их изменении, но не чаще 1 раза в год.

       В зависимости от месторасположения в городе здания, переданного в аренду, или здания, в котором находится переданное в аренду помещение, при расчете арендной платы применяется коэффициент престижности от 0,5 до 1,5. В расчете арендной платы по конкретному договору аренды применяется коэффициент престижности, указанный в соответствии с приложением 3 к настоящему Положению.

Для зданий, имеющих два адреса, для каждого из которых действуют разные коэффициенты престижности, применяется больший коэффициент.

        В зависимости от вида деятельности арендатора, осуществляемого в арендуемом помещении при расчете арендной платы применяется коэффициент престижности от 0,25 до 2. В расчете арендной платы по конкретному договору аренды применяется коэффициент вида деятельности, указанный в соответствии с приложением 4 к настоящему Положению.

      В случае сдачи в аренду помещения в здании, в котором находятся иные арендаторы (пользователи) муниципального имущества, в объект аренды не могут включаться места общего пользования: общие коридоры, лестницы, холлы и иные помещения, необходимые для осуществления права пользования помещениями в здании другими арендаторами (пользователями).

Арендатор оплачивает использование указанных площадей в размере и в порядке, предусмотренном для объекта договора аренды (плата за места общего пользования). При этом площадь мест общего пользования определяется пропорционально площади арендуемого в здании помещения.

     1.14. Организациям, указанным в приложении 5 к настоящему  Положению для осуществления ими уставных целей муниципальные здания (помещения) передаются по договорам безвозмездного пользования, заключенным в соответствии с действующим законодательством.

         1.15. Обязанность по проведению капитального ремонта определяется по соглашению сторон и устанавливается условиями договора аренды.

  1.16. Условия передачи в арендное пользование муниципального имущества содержатся в примерной форме договора аренды (приложение).

Условия примерной формы договора аренды могут быть изменены и (или) дополнены в соответствии с действующим законодательством с учетом объективной необходимости и специфики предмета договора аренды.

2. Передача в арендное пользование муниципального

имущества, составляющего казну города

2.1. Арендодателем муниципального имущества, составляющего казну города (в том числе переданного предприятию на обслуживание по договору), выступает комитет.

2.2. Арендатор муниципального недвижимого имущества обязан своевременно оплачивать коммунальные услуги (потребляемые энергоресурсы), содержать арендуемые помещения и прилегающую территорию, а также инженерные коммуникации внутри этих помещений в надлежащем состоянии.

Договоры на эксплуатацию, коммунальное и техническое обслуживание заключаются арендатором самостоятельно с соответствующими специализированными организациями, оказывающими эти услуги, либо указанные затраты возмещаются обслуживающей организации.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, не переданного в пользование третьим лицам, лежит на балансодержателе (обслуживающей организации).

2.4. Арендатор не вправе передать арендуемое им имущество в субарендное пользование.

3. Передача в арендное пользование муниципального

имущества, закрепленного за муниципальными

предприятиями на праве хозяйственного ведения

3.1. Муниципальное предприятие может предложить движимое и недвижимое имущество, закрепленное за ним на праве хозяйственное ведения, для сдачи в аренду в соответствии со статьей 294 ГК РФ и со статьями 17,18 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Передача в арендное пользование муниципальным предприятием имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения, производится только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом соответствующего предприятия.

3.2. Величина размера арендной платы устанавливается по соглашению сторон, но она не может быть менее величины рыночной стоимости размера арендной платы, определенной в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3.3. При заключении договоров аренды предприятие руководствуется действующим законодательством РФ и настоящим Положением.

4. Передача в арендное пользование муниципального

имущества, закрепленного за муниципальными

учреждениями на праве оперативного управления

4.1. Передача в арендное пользование муниципального имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, производится только в целях обеспечения более эффективной организации основной деятельности учреждения, для которой оно создано (в частности, обслуживания его работников и (или) посетителей), рационального использования такого имущества.

4.2. Арендодателем муниципального недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления выступает комитет.

5. Порядок перечисления и распределения платежей

5.1. Платежи по договорам аренды (арендная плата, пени и штрафы) за муниципальное имущество, составляющее казну города, а также закрепленное на праве оперативного управления, денежные средства, полученные в качестве неосновательного обогащения вследствие использования такого имущества, и проценты за пользование чужими денежными средствами перечисляются в бюджет города.

5.2. Платежи по договорам аренды (арендная плата, пени и штрафы) за муниципальное имущество, закрепленное на праве хозяйственного ведения, а также денежные средства, полученные в качестве неосновательного обогащения вследствие использования такого имущества, и проценты за пользование чужими денежными средствами перечисляются на расчетный счет муниципального предприятия.

5.3. Арендаторы муниципального имущества должны перечислять арендные платежи ежеквартально по 10-е число первого месяца каждого квартала в порядке, предусмотренном договором аренды. Арендаторы, являющиеся организациями, финансируемыми из федерального и (или) краевого бюджетов, перечисляют арендные платежи по 10-е число месяца, следующего за текущим кварталом, в порядке, предусмотренном договором аренды.

При неуплате платежей по договору в установленные сроки арендатор уплачивает пени в размере 0, 5% от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

6. Контроль за использованием переданного в

пользование муниципального имущества

6.1. Контроль за целевым использованием муниципального имущества, переданного по договорам аренды, осуществляют комитет и балансодержатель (обслуживающая организация).

6.2. Контроль за содержанием муниципального имущества, своевременностью производства текущего и капитального ремонтов осуществляет балансодержатель (обслуживающая организация). В случае обнаружения нарушений балансодержатель (обслуживающая организация) обязан составить в присутствии арендатора акт проверки и направить его в комитет в 7-дневный срок с момента обнаружения нарушений.

6.3. Руководители структурных подразделений администрации города (комитетов, отделов и т.п.), а также руководители муниципальных предприятий и учреждений несут ответственность за деятельность, осуществляемую во исполнение настоящего Положения в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

Приложение 1

к Положению о порядке передачи  в

 аренду имущества, являющегося

собственностью муниципального

 образования город Алейск алтайского края

    Договор N\_\_\_\_

**аренды нежилого помещения (здания)**

(примерная форма)

     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г                                                                                                                                      г. Алейск

 Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края,  именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Положения о комитете и распоряжения администрации города\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое и дальнейшем «Балансодержатель», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение (здание)  общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м,  (далее по тексту - помещение), расположенное по адресу: г. Алейск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования под размещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Места (помещения, коридоры, лестницы и т. д.), без использования которых невозможна реализация права Арендатора по владению и пользованию арендуемым помещением, но которые не являются объектом аренды по настоящему договору, считаются местами общего пользования. Арендатор обязан оплачивать содержание мест общего пользования в размере, предусмотренном п.5.  настоящего договора.

1.3. Настоящий договор действует в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_со дня его заключения и вступает в силу с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи нежилого помещения.

**2. Права и обязанности Арендодателя**

2.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за выполнением Арендатором условий настоящего договора и принимать меры к обеспечению их надлежащего исполнения.

2.2. В случае нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору Арендодатель вправе обратиться в суд.

2.3. Арендодатель обязан не препятствовать использованию Арендатором помещения в соответствии с условиями настоящего договора.

**3. Права и обязанности Балансодержателя**

3.1. Балансодержатель имеет право:

3.1.1. Контролировать выполнение Арендатором (в том числе путем осмотра здания и т.д.) условий настоящего договора.

3.2. Балансодержатель обязан:

3.2.1. Принять помещение от Арендатора по передаточному акту при прекращении действия настоящего договора.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием помещения по назначению, следить за его сохранностью и за производством Арендатором  текущего ремонта.

3.2.4. Иметь, хранить всю имеющуюся техническую документацию (технический паспорт и др.) на помещение и при необходимости представлять Арендодателю  копию технического паспорта на передаваемый в аренду объект.

**4. Права и обязанности Арендатора**

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору, а также принимать долевое участие в благоустройстве прилегающей территории и фасада арендуемого помещения.

В случае принятия изменений по порядку уплаты и размеру арендной платы за помещения муниципальной собственности Арендатор обязуется заключить дополнительное соглашение к договору и оплачивать арендную плату в соответствии с изменениями или вправе отказаться от исполнения договора, при этом в месячный срок освободить помещение, передав его по акту приема - передачи Балансодержателю.

4.1.2. Проинформировать о своем нахождении в арендуемом помещении путем размещения вывески с указанием своего наименования  и режимом работы.

4.1.3. Производить за свой счет текущий ремонт помещения и инженерных коммуникаций внутри помещения при согласовании с  Балансодержателем, поддерживать помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением.

4.1.4. Использовать арендуемое помещение в соответствии с целевым назначением, указанным в п.1.1. настоящего договора, санитарно - техническими и противопожарными нормами.

4.1.5. Если помещение по вине Арендатора выбывает из строя (т.е. его становится невозможно использовать по назначению) ранее истечения амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю  недополученную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения имущества и при прекращении действия договора обязан возвратить помещение в надлежащем состоянии, с учетом нормального износа.

4.1.7. Не производить капитальных и иных перепланировок и (или) переоборудование арендуемого помещения без письменного разрешения Балансодержателя и в установленных законом случаях. Реконструкция и иные неотделимые улучшения, производимые Арендатором, являются муниципальной собственностью. Произведенные арендатором отделимые улучшения являются его собственностью;

4.1.8. Не позднее, чем за 30 календарных дней письменно сообщить Арендодателю  и Балансодержателю о предстоящем освобождении помещения по своей инициативе либо в связи с истечением срока договора.

4.1.9. При прекращении действия (расторжении) настоящего договора освободить помещение и передать его Балансодержателю по акту приема - передачи в 10 - дневный срок со дня прекращения договора.

4.1.10. При смене своего местонахождения или почтового адреса, а также банковских реквизитов в 7 - дневный срок письменно уведомить Арендодателя.

4.1.11. Не передавать помещение в субаренду и право на его аренду в залог, не использовать их в качестве вклада в какие - либо организации.

4.1.12.  Возмещать Балансодержателю сверх арендной платы фактические затраты за коммунальные услуги;

4.1.13. Беспрепятственно допускать в арендуемое помещение в рабочее время специалистов Арендодателя и Балансодержателя с целью контроля за соблюдением условий настоящего договора и норм, определяющих правила эксплуатации помещений и т.п.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Использовать арендуемое помещение в соответствии с условиями настоящего договора.

**5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. Со дня получения помещения в аренду  и до освобождения помещения по акту приема - передачи Арендатор ежеквартально оплачивает арендную плату за пользование помещением и плату за использование мест общего пользования.

Исчисление и уплата НДС в бюджет производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим налоговым законодательством.

5.2. Платежи за текущий квартал перечисляются Арендатором до 10 числа первого месяца, каждого квартала  на расчетный счет, указанный в настоящем договоре. Обязанность по уплате платежей считается исполненной с момента зачисления всей суммы на  счет Арендодателя.

Арендные платежи исчисляются с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Арендная плата в расчете на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ год составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Ежеквартально – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей.

Арендатор может получить расчет платы у Арендодателя..

Предоставление расчета платежей по договору является правом, а не обязанностью Арендодателя. При перечислении платежей по договору Арендатор обязан указывать в платежном документе точное назначение платежа, КБК, ОКАТО, **реквизиты договора,** сумму платы. При отсутствии в платежном документе этих сведений платеж считается произведенным ненадлежащим образом.

**6. Изменение, дополнение, расторжение договора**

6.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен либо расторгнут по соглашению сторон, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ или настоящим договором.

6.2. Комитет имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор в следующих случаях:

6.2.1. Если Арендатор умышленно, либо по неосторожности ухудшает состояние помещения.

6.2.2. В случае неуплаты Арендатором платежей по настоящему договору за 2 квартала и более.

6.2.3. Если откроются обстоятельства, не соответствующие тем, которые послужили основанием для принятия решения о предоставлении нежилого помещения в аренду.

6 2.4. Если Арендатор не использует помещение  в течение 2-х месяцев подряд во время действия договора аренды и заблаговременно не предупредил письменно Балансодержателя и Арендодателя по адресам, указанным в настоящем договоре.

6.2.5. В случае государственной или общественной необходимости в арендуемом здании (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды). В этом случае письменный отказ должен быть направлен за 30 дней до расторжения договора.

6.2.6. Если Арендатор использует здание не по назначению.

6.2.7. Если Арендатор не выполняет обязанности по проведению текущего и капитального ремонта здания, обязанностей по благоустройству прилегающей территории и фасада арендуемого помещения.

6.2.8. Если Арендатор не произвел  оплату коммунальных услуг за два или более месяца подряд.

6.2.9. В случае нарушения пункта 4.1.1. настоящего договора.

При отказе Арендодателя  от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в пункте 6.2 договора, он считается расторгнутым по истечении 2-х недель с момента направления Арендатору такого отказа.

6.3. Настоящий договор считается расторгнутым (прекращенным) по истечении срока его действия при условии, что любая из сторон направит другой стороне письменное уведомление о несогласии продлевать договор на новый срок. Указанное уведомление направляется не менее чем за один месяц до истечения срока аренды.

**7. Прочие условия**

7.1. Настоящий договор заключен и составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у сторон договора (Арендодателя, Балансодержателя, Арендатора).

7.2. Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Уведомления и письма, касающиеся взаимоотношений сторон по настоящему договору, направляются сторонами друг другу по адресам, указанным в договоре.

7.5.. В случае изменения своего адреса или банковских реквизитов любая из сторон обязана уведомить об этом другую сторону. При неисполнении этой обязанности адреса сторон считаются прежними, вся корреспонденция, направленная по этим адресам, считается полученной.

**8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

**9. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**

Адрес: 658130, г. Алейск, ул.Сердюка, 97, тел: 22-5-12

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края.

Получатель платежей по настоящему договору: **УФК по Алтайскому краю (комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Алейска Алтайского края), ИНН 2201008109, КПП 220101001 р/с № 40101810100000010001 в ГРКЦ  ГУ Банка России по Алтайскому краю г. Барнаул  БИК 040173001, ОКАТО 01403000000.**

**КБК 166 1 11 05034 04 0000 120–**Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских округов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных автономных учреждений).

Балансодержатель:

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КОР/СЧ.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Арендатор:

Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КОР/СЧ.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  Председатель комитета       \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    М.П. | Балансодержатель:        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    М.П. | Арендатор:        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение N 2

к Положению о порядке передачи  в

 аренду имущества, являющегося

собственностью муниципального

 образования город Алейск алтайского края

Методика расчета платежей по договору аренды нежилого помещения (здания)

Размер ежеквартальных  платежей по  договору  аренды нежилого  помещения (здания)

определяется по формуле:

A = (SxKlxK2xM)/4

S - сумма арендуемой площади и пропорциональной ей площади мест общего пользования,

условно принимаемой для определения платы за пользование указанными местами;

КЛ - коэффициент престижности, устанавливаемый в зависимости от месторасположения в

городе здания, переданного в аренду, или здания, в котором находится переданное в аренду

помещение;

К2 - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида деятельности арендатора;

М   -   базовая   сумма,   установленная  решением  Алейского   городского   Собрания

депутатов и    действующая на момент возникновения обязательства по уплате арендной

платы.

Приложение N 3

к Положению о порядке передачи  в

 аренду имущества, являющегося

собственностью муниципального

 образования город Алейск алтайского края

Величина

коэффициента престижности, применяемого при расчете арендной платы за нежилые

помещения муниципальной собственности в зависимости от их месторасположения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Адрес нежилых помещений | коэффициент |
| 1. | Рыночная площадь | 1,5 |
| 2 | Ул .им.В.Олешко,72 | 1,5 |
| 3 | Ул  .Партизанская (от пер.Гаврилина до пер.Парковый) | 1,5 |
| 4 | Ул. Комсомольская (от пер.Гаврилина до пер.Парковый) | 1,5 |
| 5 | Территория ЦРБ (Ул.Олешко,30) | 1,5 |
| 6 | Ул. Советская,7а | 1,5 |
| 7 | Ул. Сердюка (от пер.Парковый до пер.Гаврилина) | 1,5 |
| **8** | Ул. Пионерская (от пер.Гаврилина до пер.Парковый) | 1,5 |
| 9 | Пер. Ульяновский | 1,5 |
| 10 | Ул. Первомайская (от пер. Парковый до пер.Гаврилина) | 1,5 |
| 11 | Ул. Советская (от пер.Парковый до пер.Рабочий) | 1,5 |
| 12 | м-н. Пляжный, ул.Зеленая Поляна, пл.Ремзавода, ул.Строителей | 0,7 |
| 13 | м-н сахарного завода | 0,7 |
| 14 | м-н Малопанюшево, ДСУ-3 | 0,5 |
| 15 | Остальные улицы города | 1,0 |

Приложение №4

к Положению о порядке передачи  в

 аренду имущества, являющегося

собственностью муниципального

 образования город Алейск алтайского края

Величина коэффициента, применяемого при расчете арендной платы за нежилые помещения муниципальной собственности в зависимости от вида деятельности арендатора

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности арендатора | коэффициент |
| 1 | Банки, кредитные организации, пункты обмена валют, казино, азартные игровые автоматы, ночные клубы | 2,0 |
| 2 | Рекламные   агентства,   агентства   недвижимости,   нотариусы, нотариальные      и      адвокатские      конторы,      юридические консультации, частные юристы, закусочные, кафе, бары | 2,0 |
| 3 | Стоматологические    кабинеты,    связь,    автосервис,    аптечные пункты | 1,5 |
| 4 | Розничная             торговля             продовольственными             и непродовольственными товарами | 1,2 |
| 5 | Парикмахерские, салоны красоты, косметические кабинеты | 1,0 |
| 6 | Услуги в сфере компьютерных технологий | 1,0 |
| 7 | Отделения      пенсионного      фонда,      фонда      обязательного медицинского страхования, фонды социального страхования | 1,0 |
| 8 | Органы государственной власти, их структурные подразделения, учреждения, содержащиеся за счет федерального и    краевого бюджетов | 0,8 |
| 9 | Муниципальные предприятия | 0,25 |
| 10 | Органы       местного       самоуправления,       их       структурные подразделения,   учреждения,   содержащиеся   за   счет   средств муниципальных бюджетов | 0,5 |
| 10 | Общественные организации | 0,5 |
| 11 | Типы деятельности, не вошедшие в настоящий перечень | 1,0 |
| 12 | Предприятия и организации, доли уставного капитала в  которых  принадлежат муниципальному образованию город Алейск Алтайского края | 0,5 |

Примечание:

Величина коэффициента вида деятельности зависит от вида деятельности, осуществляемого в арендуемом помещении.

Если в арендуемом здании, строении, сооружении, нежилом помещении осуществляется

несколько видов деятельности, которым в соответствии с настоящей таблицей соответствуют разные величины коэффициента вида деятельности, то применяется коэффициент большей величины.

Приложение № 5

к Положению о порядке передачи  в

 аренду имущества, являющегося

собственностью муниципального

 образования город Алейск алтайского края

1. Учреждения, содержащиеся за счет средств  бюджета города Алейска;

 2. Ветеранские и благотворительные организации, общества инвалидов;

3. ОВД, военный комиссариат;

4. Молодежные и детские объединения, детские и юношеские спортивные клубы;