|  |
| --- |
| Проект  внесен главой городского поселения «Шерловогорское» А.В.Паниным  ответственный исполнитель  – главный специалист по муниципальному имуществу Н.Д.Парщонова |



**Совет городского поселения «Шерловогорское»**

**РЕШЕНИЕ**

**19 декабря 2017 года № \_\_\_\_**

**поселок городского типа Шерловая Гора**

**об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду и оформления договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское»**

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ч. 2 ст. 42 Устава городского поселения «Шерловогорское» от 09.09.2014г № 172, Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности городского поселения «Шерловогорское», утвержденного Советом городского поселения «Шерловогорское» № 192 от 29.03.2011 г., Совет городского поселения «Шерловогорское» **решил:**

1. Утвердить Положение «О порядке сдачи в аренду и оформления договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское» (приложение).

2. Признать утратившим силу решение Совета городского поселения «Шерловогорское» «О порядке сдачи в аренду и оформления договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское» от 26.08.2015года № 265, решение Совета городского поселения «Шерловогорское» о внесении изменений в Положение «О порядке сдачи в аренду и оформления договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское» от 31.08.2016 года № 330.

3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования (обнародования).

4. Настоящее решение разместить на официальном сайте городского поселения «Шерловогорское» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава городского поселения

«Шерловогорское» А.В.Панин

Утверждено

решением Совета городского

поселения «Шерловогорское»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г № \_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское» и оформление договоров аренды**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления", Положением "О порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью городского поселения «Шерловогорское» и регулирует арендные отношения, предметом которых являются объекты муниципальной собственности.

**I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**1.** Аренда - это основанное на договоре, срочное, возмездное владение и пользование имуществом, нежилыми помещениями, зданиями, сооружениями, имущественными комплексами, машинами и механизмами, а также иным имуществом, находящимся в муниципальной собственности, необходимым Арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности.

**2.**Полномочия Арендодателя при сдаче объектов муниципальной собственности в аренду осуществляет администрация городского поселения «Шерловогорское».

Договор аренды, безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества заключаются только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законодательством. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров и перечень заключения договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливается Правительством Российской Федерации.

Организатором проведения аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества, находящегося в казне городского поселения, является администрация городского поселения «Шерловогорское».

**3.** Положение не подлежит применению, если объектом аренды являются земельные участки и жилищный фонд городского поселения «Шерловогорское».

**4.** Правоустанавливающим документом, регулирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды, который включает в себя следующие обязательные условия:

-предмет договора;

-условия аренды;

-целевое использование объекта;

-техническая характеристика объекта, план здания, сооружения;

-выкопировка плана помещений;

-права и обязанности сторон;

-ответственность сторон;

-состав и стоимость арендованного имущества;

-размер и порядок внесения арендной платы;

-расчет арендной платы;

-срок договора аренды;

-порядок разрешения споров при исполнении, заключении и расторжении договора аренды.

Договором аренды могут быть предусмотрены иные условия, не противоречащие действующему законодательству.

Договор аренды заключается на срок не более 5 лет.

По решению Совета городского поселения «Шерловогорское» срок договора аренды может быть установлен на более длительный период, в пределах сроков, установленных законодательством.

При этом договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

По общему правилу такой договор аренды прекращается по истечении срока, указанного в договоре.

Договор аренды заключается в письменной форме.

Обязательным приложением к договору является акт приема - передачи арендуемого имущества с подписью Арендатора и Арендодателя.

5. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых в бюджет городского поселения «Шерловогорское».

**6.** Размер арендной платы в твердой сумме платежей определяется администрацией городского поселения (Арендодателем) в соответствии с порядком определения арендной платы (глава VIII настоящего Положения).

**7.** Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя 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 арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

**П. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.**

Договор аренды, безвозмездного пользования в отношении муниципального имущества заключаются только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных законодательством. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров и перечень заключения договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливается Правительством Российской Федерации.

**8.** Объекты муниципальной собственности в виде зданий, сооружений и помещений могут быть предоставлены в аренду юридическим и физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей.

**9.** Для предоставления в аренду указанных объектов в администрацию городского поселения «Шерловогорское» предоставляется заявка (заявление) в письменной форме с указанием цели его использования.

В случае заключения договора аренды по результатам торгов, к заявке в обязательном порядке прилагаются нижеследующие документы:

- протокол результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды»;

-копии учредительных документов заявителя;

-свидетельство о государственной регистрации (для частных предпринимателей);

-копии карт постановки на учет в налоговой инспекции и справку о задолженности в бюджет всех уровней;

-документы об имеющихся у заявителя расчётных счетах в банках;

-план здания, сооружения, выкопировка плана помещений, выданная Балансодержателем.

**10. З**аключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с законодательством.

**11.** Договор аренды подлежит заключению в 30-дневный срок с момента вручения победителю торгов проекта договора в 2-х экземплярах. В случае незаключения договора аренды в установленный срок объект повторно выставляется на торги.

**12.** Оценка имущества, передаваемого в аренду, может производиться с привлечением специалистов (оценщиков) перед заключением договора аренды, а в случае его продления, ежегодно.

**III. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ  
 АРЕНДЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ,ПОМЕЩЕНИЙ.**

**13.** Договоры аренды зданий, сооружений, помещений, заключенные на срок более одного года подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

**14.** В случае досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон в течение одного дня с момента подписания соглашения вносятся соответствующие изменения в регистрационные документы.

**IV. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ АРЕНДОВАННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СУБАРЕНДУ.**

**15.** При сдаче в субаренду части арендованных нежилых помещений с целью повышения эффективности использования площадей, Арендатор и Субарендатор письменно обращаются с заявлением в администрацию городского поселения за разрешением на субаренду.

К заявлению прилагаются:

-копии учредительных документов Субарендатора;

-схема предполагаемого размещения Субарендатора с указанием целей использования помещений;

-проект договора субаренды.

**16.** Администрация городского поселения «Шерловогорское» рассматривает поступившие заявления и в десятидневный срок со дня их регистрации издает приказ, либо направляет Арендатору мотивированный письменный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время до принятия решения.

**17.** В течение 15 дней после оформления разрешения на сдачу объекта (помещения) в субаренду между Администрацией и Арендатором заключается дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью договора аренды.

Если в течение месяца после заключения дополнительного соглашения договор субаренды заключен не будет, оно утрачивает силу.

**18.** Условия договора субаренды должны соответствовать условиям, определенным в дополнительном соглашении. Иные условия определяются сторонами договора субаренды самостоятельно.

**19.** Договор субаренды подлежит регистрации в Администрации городского поселения «Шерловогорское». Арендатор представляет договор субаренды на регистрацию в трехдневный срок с момента его заключения. Договор субаренды не подлежит регистрации в случае, если его условия не совпадают с соответствующими условиями, определенными в дополнительном соглашении.

Об отказе в регистрации Арендатор уведомляется письмом за подписью главы городского поселения «Шерловогорское». Письмо является документом, подтверждающим односторонний отказ Администрацией городского поселения «Шерловогорское» от дополнительного соглашения и заключения договора субаренды.

**20.** Арендную плату за всю площадь, в том числе переданную в субаренду, вносит Арендатор с учетом ее перерасчета за помещения, занимаемые Субарендатором, в зависимости от видов его деятельности. Если уровень арендной платы в результате пересчета повысился, то арендная плата взимается в размере и порядке, устанавливаемая договором аренды и дополнительным соглашением к нему.

**21.** Если размер ставки арендной платы в результате пересчета за помещения, занимаемые Субарендатором, понизился, то арендная плата взимается в соответствии с договором аренды.

**V. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

**22.** Объекты муниципальной собственности, являющиеся движимым муниципальным имуществом, могут быть предоставлены в аренду юридическим либо физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей.

**23.** Для предоставления в аренду указанного имущества в администрацию городского поселения «Шерловогорское» предоставляется заявление.

В случае заключения договора аренды по результатам торгов, к заявке в обязательном порядке прилагаются нижеследующие документы:

- протокол результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды»;

-копии учредительных документов заявителя;

-свидетельство о государственной регистрации (для частных предпринимателей);

-копии карт постановки на учет в налоговой инспекции и справку о задолженности в бюджет всех уровней;

-документы об имеющихся у заявителя расчётных счетах в банках;

-план здания, сооружения, выкопировка плана помещений, выданная Балансодержателем.

- протокол результатов конкурса или аукциона на право заключения договора аренды;

-копии учредительных документов;

-свидетельства о государственной регистрации (для частных предпринимателей);

-копии карт постановки на учет в налоговой инспекции и справки о задолженности в бюджеты всех уровней;

-документов об имеющихся у заявителя расчётных счетах в банках.

**24.** Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с законодательством.

**25.** Договор аренды подлежит заключению в 30-дневный срок с момента вручения победителю торгов проекта договора в 2-х экземплярах. В случае незаключения договора аренды в установленный срок объект повторно выставляется на торги.

**26.** Договор аренды подлежит заключению в 10-дневный срок с момента вручения заявителю проекта договора в 2-х экземплярах. В случае не заключения договора аренды в установленный срок, объект может быть сдан в аренду иным лицам.

**27**. Проверку по соблюдению условий договора аренды движимого муниципального имущества производит администрация городского поселения «Шерловогорское» в присутствии Арендатора, в необходимых случаях с участием представителя Совета городского поселения «Шерловогорское».

**28.** Оценка движимого имущества, передаваемого в аренду, может производиться с привлечением специалистов (оценщиков) перед заключением договора аренды, а в случае его продления, ежегодно.

**VI. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

**29.** Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или самим договором аренды.

**30.** По требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут по решению суда:

-при существенном нарушении условий другой стороной;

-в иных случаях, предусмотренных законом либо договором аренды.

Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороной на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в двадцатидневный срок.

**31.** По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

-пользуется имуществом с существенными нарушениями условий договора или назначением имущества, либо с неоднократными нарушениями;

-существенно ухудшает имущество;

-более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

**32.** По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

-Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества;

* переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть  
  обнаружены во время осмотра имущества;
* имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**33.** При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

**VII. ПОРЯДОК ФАКТИЧЕСКОЙ ПЕРЕДАЧИ**

**ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ, ВОЗВРАТА ПРИ ДОСРОЧНОМ**

**РАСТОРЖЕНИИ И ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ.**

**34.** Фактическая передача имущества в аренду осуществляется администрацией городского поселения «Шерловогорское» в 5-дневный срок с момента его регистрации.

**35.** Между Арендодателем и Арендатором оформляется передаточный акт. Имущество считается переданным Арендатору с момента утверждения Арендодателем передаточного акта.

**36.** Фактическая передача арендованного имущества по истечении срока аренды осуществляется Арендатором имущества в 5-дневный срок с момента прекращения договора аренды.

Между Арендатором и Арендодателем имущества оформляется акт приема-передачи. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента утверждения Арендодателем передаточного акта.

Фактическая передача арендуемого имущества при досрочном расторжении договора аренды осуществляется в 5-дневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Между Арендатором и Арендодателем оформляется акт приема-передачи. Имущество считается возвращенным Арендатором с момента утверждения Арендодателем передаточного акта.

**37.** При невыполнении Арендатором требований Арендодателя по возврату имущества, Арендодатель оставляет за собой право осуществить изъятие имущества из пользования Арендатора в соответствии с действующим законодательством.

**VIII. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**ЗА ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ И НЕЖИЛЫЕ**

**ПОМЕЩЕНИЯ.**

**38.** Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ, если иное не установлено другим законодательством РФ.

**IX. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ  
ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМЫМ**

**МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ.**

**39.** Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы движимого имущества, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в РФ, если иное не установлено другим законодательством РФ.

**40.** Оплата за пользование движимым имуществом производится Арендатором на основании заключенного договора с Арендодателем.

**X. ПЕРЕСМОТР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**41.** Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке 1 раз в 1 год на размер коэффициента инфляции на основании Решения Совета городского поселения «Шерловогорское»

**X1. УЧЕТ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ АРЕНДУЕМОЙ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**42.** Обращения Арендаторов на разрешение капитального ремонта арендуемой муниципальной собственности с зачетом расходов всчет арендной платы подается Арендодателю письменно.

**43**. Арендатор обеспечивает составление дефектной ведомости и проектно - сметной документации на капитальный ремонт помещения специализированным предприятием. Дефектную ведомость и смету согласовывают с Балансодержателем.

**44.** Арендодатель вносит пакет документов (заявление Арендатора, дефектная ведомость, смета) в Совет городского поселения для принятия решения о зачете затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы.

После принятия решения Советом городского поселения между Арендатором и Арендодателем составляется дополнительное соглашение о проведении капитального ремонта и зачете затрат, после чего Арендатор вправе приступить к ремонту муниципального имущества.

Капитальный ремонт производится Арендатором в пределах действия договора аренды.

После выполнения ремонта составляется акт приемки выполненных работ, который подписывается Арендатором, Балансодержателем. Для участия вприеме выполненных работ могут быть привлечены специалисты предприятия (учреждения), выполнившего смету на капитальный ремонт (в качестве экспертов), а также представители городского поселения.

**45.** В случае превышения фактической стоимости затрат на проведение капитального ремонта над затратами по утвержденной Арендодателем смете, разница Арендатору не возмещается.

**46.** В счет арендной платы Арендатор может производить следующие виды капитального ремонта:

-ремонт и замена электропроводки VI силового кабеля;

-ремонт и замена электрощитов, счетчиков и распределительных коробок;

-ремонт и замена труб, задвижек, вентилей;

-ремонт и замена радиаторов;

-замена или монтаж новой сантехники;

-ремонт и замена системы вентиляции;

-ремонт и замена дверных блоков;

-ремонт и замена оконных блоков;

-ремонт и замена полов;

-ремонт и замена потолков;

-ремонт и замена перекрытий;

-ремонт стен, перегородок;

-остекление окон;

-ремонт крыш для отдельно стоящих зданий и пристроенных помещений;

-ремонт фасада здания;

-благоустройство прилегающей территории (планировка территории, гравийные подсыпки, асфальтирование, устройство фонтанов, детских площадок, озеленение);

-прочие ремонтно-строительные и строительные работы, согласованные Арендодателем и Балансодержателем.

**47**. При необходимости Арендодатель требует от Арендатора согласование предполагаемых к выполнению работе с администрацией городского поселения «Шерловогорское», пожарной, санитарной инспекцией, комитетом по экологии и т. д.

**48**. Арендодатель готовит дополнение к договору аренды о зачете затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы. К дополнению прилагаются:

-дефектная ведомость;

-смета затрат на капитальный ремонт;

-акт приемки выполненных работ.

Дополнение подписывается сторонами и является неотъемлемой частью договора.

**XI1.ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛЬГОТ ПО ПЛАТЕЖАМ ЗА**

**АРЕНДУЕМОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО.**

**49.** Льготы по арендной плате (частичное освобождение от уплаты, понижение ставок арендной платы) предоставляются на основании решения Совета городского поселения «Шерловогорское».

**XII. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА.**

**50.** Муниципальное имущество предоставляется в безвозмездное пользование предприятиям и учреждениям (образовательные учреждения, учреждения культуры, здравоохранения, физической культуры и спорта, социального обеспечения, охраны природы и т.д.), общественным объединениям инвалидов и ветеранов, общественным организациям, занимающимся досугом с детьми и подростками (спортивным клубам, секциям, кружкам) и предоставляющим не менее 50% услуг детям бесплатно, а также предприятиям жилищно-коммунального хозяйства.

**51.** По представлению администрации городского поселения Шерловогорское» решением Совета городского поселения «Шерловогорское» в исключительных случаях недвижимое муниципальное имущество может быть передано юридическим лицам в безвозмездное пользование на срок до 3-х лет.

**52.** Предприятия, учреждения, организации, получившие муниципальное недвижимое имущество во временное безвозмездное пользование, обязаны поддерживать его в исправном состоянии, за счет собственных средств производить текущий и капитальный ремонт, нести все расходы на его содержание.

**XIII. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

**53.** Все объекты муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское», сдаваемые в аренду подлежат обязательному учету в составе арендованного имущества.

**54.** В процессе эксплуатации арендуемого объекта арендатор обязан:

- беспрепятственно предоставлять доступ к арендуемому объекту представителям администрации, а также органам, контролирующим соблюдение санитарных, экологических, противопожарных норм и действующего законодательства;

**55.** Проверка соблюдений условий договора аренды производится Арендодателем в присутствии Арендатора (его представителя) не чаще одного раза в год. Внеплановые проверки проводятся в случае поступления жалоб, запросов и иных обращений, касающихся нарушений Арендатором условий договора аренды.

56. Учреждения, подведомственные администрации городского поселения «Шерловогорское», предоставляют в администрацию городского поселения «Шерловогорское» отчет о результатах деятельности и об использовании закрепленного за ними муниципального имущества.

57. Отчетным периодом является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

58. Порядок составления и утверждения отчета о результатах деятельности муниципальных учреждений администрации городского поселения «Шерловогорское», и об использовании закрепленного за ними муниципального имущества утверждается распоряжением администрации городского поселения «Шерловогорское».

**Пояснительная записка**

к решению Совета городского поселения «Шерловогорское»

от 19 декабря 2017 г.

Данное положение принимается в связи с приведением в соответствие с законодательством РФ.



**Администрация городского поселения «Шерловогорское»**

**ЛИСТОК СОГЛАСОВАНИЙ**

**проекта решения Совета**

**городского поселения «Шерловогорское»**

по вопросу: **об утверждении Положения «О порядке сдачи в аренду и оформления договоров аренды объектов муниципальной собственности городского поселения «Шерловогорское»**

Готовила: Н.Д.Паршонова специалист по муниципальному имуществу

**ЗАВИЗИРОВАЛИ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Должность лица,  визирующего  проект постановления | Фамилия и инициалы | Дата визирования | Подпись |
|  | Слонич Л.И. |  |  |
| юрист | Колосова К.А. |  |  |

Итоговое заключение: **Направить проект решения в Совет городского поселения «Шерловогорское» для рассмотрения и принятия.**

Глава городского поселения «Шерловогорское» \_\_\_\_\_\_ А.В. Панин