

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЫЧЕВСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

**от 13 сентября 2017 года № 444**

Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Положением о порядке предоставления в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области, утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области от 13.09.2017 года № 445, в целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области.

Администрация муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения арендной платы за пользование объектами муниципальной собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области.

2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

Глава муниципального образования

«Сычевский район» Смоленской области Е.Т. Орлов

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНОпостановлением Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской областиот 13.09.2017 года № 444  |

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения арендной платы за пользование объектами

муниципальной собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение (далее - Положение) определяет порядок определения арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования Сычевского городского поселения Сычевского района Смоленской области (далее - муниципальное имущество) и переданным в аренду.

1.1.1. Действие настоящего Положения не распространяется на следующее муниципальное имущество:

* земельные участки;
* участки недр;
* лесной фонд;
* водные объекты;
* особо охраняемые природные территории;
* иные природные ресурсы;
* объекты жилищного фонда.

1.2. Годовая арендная плата рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

1.3. Оценка рыночной годовой арендной платы за пользование объектом проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Порядок определения годовой арендной платы за пользование объектами, находящимися в муниципальной собственности

2.1. Годовая арендная плата за пользование объектами по договорам, заключаемым по результатам проведения торгов, устанавливается по предложению победителя торгов.

2.2. Начальная величина годовой арендной платы за пользование объектами (Ан) для проведения торгов и величина годовой арендной платы за пользование объектами по договорам, заключаемым в соответствии с федеральным законодательством без проведения торгов определяются по формуле:

Ан = Ад + Соц, где:

Ад - доходная величина годовой арендной платы за пользование объектом (чистый доход от сдачи объекта в аренду), которая равна рыночной величине годовой арендной платы за пользование объектом;

Соц - величина размера возмещаемых арендатором затрат, произведенных при оценке рыночной величины годовой арендной платы за пользование объектом.

Величина годовой арендной платы за пользование объектом по долгосрочным договорам аренды объектов после первого года пользования объектом (Апл) определяется по формуле:

Апл = Ап + Инф, где:

Ап - величина годовой арендной платы за пользование соответствующим объектом, установленная в договоре аренды;

Инф - доля величины годовой арендной платы за пользование объектом (в процентах), соответствующая уровню инфляции, установленному федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год.

2.3. Налог на добавленную стоимость (НДС) в состав арендной платы не входит и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. При сдаче в аренду муниципального имущества на срок менее одного месяца, в том числе помещений, пригодных для почасового использования, при организации выставок, концертов и других массовых мероприятий расчет арендной платы производится по формуле:



Ап - годовая арендная плата, равная рыночной стоимости, сложившейся на рынке аренды муниципального имущества, определяемая независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (рублей);

Кч - количество часов в рабочем дне (один рабочий день - 8 часов);

Кдн - количество рабочих дней в месяце (22 рабочих дня в месяце);

Кча - количество часов в месяц по использованию арендуемого помещения.

2.5. Заказчиком независимой оценки размера арендной платы за муниципальное имущество выступает арендодатель. Расходы арендодателя на проведение независимой оценки дополнительно включаются в сумму арендной платы.

3. Договор аренды объекта

3.1. Объект предоставляется в аренду на основании краткосрочных или долгосрочных договоров. В отношении объектов муниципального имущества, включенных в перечень имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) объект предоставляются в аренду на срок не менее чем 5 лет. По истечении срока действия договора аренды он подлежит расторжению. Срок договора аренды может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления заинтересованного лица.

3.2. Краткосрочный договор аренды заключается на срок не более одного года.

3.3. В договоре аренды может быть указано, что:

- расходы по содержанию арендованного объекта не входят в состав арендной платы, определенной договором аренды, и включают в себя:

- плату за эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги;

- возмещение затрат органа, учреждения, казенного предприятия, предприятия на амортизационные отчисления, налоги на землю и имущество в части передаваемого в аренду объекта;

- возмещение затрат, связанных со страхованием объекта.

Указанные расходы несет арендатор посредством возмещения органу по отдельному договору, заключенному между органом и арендатором.

Договоры на эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги могут заключаться арендатором с организациями, предоставляющими указанные услуги.

 Приложение

к Положению о порядке

определения арендной платы

за пользование объектами

муниципальной собственности муниципального образования

 Сычевского городского поселения

 Сычевского района

Смоленской области

Договор №

**аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности**

г. Сычевка « » \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

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

(наименование органа)

, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество)

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

 (устав, доверенность, иной документ)

с одной стороны, в целях рационального использования имущества, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем

 (полное наименование организации либо фамилия, имя, отчество физического лица)

**«Арендатор»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя и отчество)

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

 (устав, доверенность, иной документ)

с другой стороны, (далее – **«Стороны»**), с согласия собственника имущества – (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

 (наименование и реквизиты документа)

заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества(далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности муниципального образования, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (здание, нежилое(ые) помещение(я), часть нежилого помещения, сооружение и т.д.)

в дальнейшем именуемое(ые) «**объект»,** расположенный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_для использования под\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указать конкретные цели использования объекта)

Общая площадь сдаваемого в аренду объекта – \_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.2. Состав передаваемого в аренду объекта определяется в приложении к настоящему Договору. Указанное приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Передача объекта оформляется актом приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемого объекта, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора).

Акт приема**-**передачи приобщается к настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Передача объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора передать Арендатору объект, указанный в п. 1.1 (приложение), по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендованного объекта и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.3. После прекращения действия настоящего Договора или его досрочного расторжения принять объект по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. Не позднее пяти дней с момента заключения настоящего Договора принять у Арендодателя объект, указанный в п. 1.1 (приложение), по акту приема-передачи.

2.2.3. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

2.2.4. Нести расходы на содержание арендованного объекта и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.5. Оплачивать расходы на эксплуатационные, коммунальные и необходимые арендатору административно-хозяйственные услуги по содержанию арендованного объекта.

2.2.6. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не осуществлять прокладку скрытых и открытых проводок, коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендованного объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендованного объекта в сроки, согласованные с Арендодателем, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно-технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. Предоставлять представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к арендованному объекту в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять им документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.11. По окончании срока действия настоящего Договора или при его расторжении освободить объект не позднее трех дней с даты окончания срока действия или с даты расторжения настоящего Договора, передав объект по акту приема-передачи Арендодателю в том состоянии, в котором его получил с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту произведенные на объекте улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для его конструкций и интерьера.

Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

2.2.12. Освободить объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные соответствующими органами.

2.2.13. Нести ответственность за нарушение правил пожарной безопасности на объекте, назначить лиц ответственных за пожарную безопасность и электрохозяйство.

2.2.14. В случаях, предусмотренных законодательством, зарегистрировать данный Договор (в течение \_\_ дней с момента подписания настоящего Договора арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области). Расходы, связанные с уплатой платежей по регистрации настоящего Договора, возлагаются на Арендатора.

**3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Величина годовой арендной платы за пользование объектом определяется в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, */на основании протокола от \_\_\_\_ № об итогах торгов в форме аукциона (конкурса) на право заключения договора аренды* №*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\**, и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (без учета НДС).

Ежемесячная арендная плата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (без учета НДС).

3.2. Арендная плата **(без учета НДС)**, предусмотренная п. 3.1, подлежит перечислению Арендатором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** за каждый календарный месяц, не позднее 10 числа месяца, за который производится оплата.

3.3. Расходы Арендатора по содержанию арендованного объекта, указанные в п. 2.2.5 настоящего Договора, не входят в состав арендной платы.

3.4. Размер арендной платы устанавливается на срок действия Договора, но не более чем на один год.

Размер арендной платы на следующий год устанавливается в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Новый размер арендной платы по Договору устанавливается после получения Арендатором уведомления об изменении размера арендной платы с даты, указанной в уведомлении.

Момент получения Арендатором указанного уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

3.5. Пени, проценты, штрафы за несвоевременное перечисление арендной платы подлежат перечислению Арендатором в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

**4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы Арендатор обязан уплатить пеню в размере \_\_\_ % за каждый день просрочки от общей суммы задолженности. Пеня перечисляется Арендатором на счет указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

4.2. В случае, если Арендатор по своей вине в установленный настоящим Договором срок не принял или не возвратил арендованный объект, он обязан уплатить штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы на счет, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

4.3. В случае наступления событий, наступивших по вине Арендатора и повлекших невозможность использования переданного в аренду по настоящему Договору объекта, Арендатор возмещает недовнесенную арендную плату до истечения срока действия настоящего Договора и выплачивает всю сумму причиненных убытков.

4.4. В случае нецелевого использования арендованного объекта, а также нарушения требований, указанных в п. 6.1 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить на счет, указанный в п. 3.5 настоящего Договора, штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

**5. Порядок расторжения и прекращения** **Договора**

5.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендованного объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 1 ст. 450.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предупредив Арендатора за один месяц.

Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности.

**6. Прочие положения**

6.1. Договоры на услуги, предусмотренные п.п. 2.2.5 настоящего Договора заключаются Арендатором с организациями, предоставляющие указанные услуги.

6.2. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

6.3. Реорганизация Сторон, а также переход права собственности на сданный в аренду объект к другому лицу не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.4. При изменении наименования, места нахождения, реорганизации одной из Сторон настоящего Договора она обязана письменно в недельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях. Для Стороны, не исполнившей данное условие, могут возникнуть неблагоприятные последствия, связанные с его неисполнением.

6.5. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Все неурегулированные Сторонами вопросы рассматриваются в Арбитражном суде Смоленской области.

6.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для Арендодателя и Арендатора), имеющих одинаковую юридическую силу.

В случае необходимости Настоящий Договор составляется в трех экземплярах (по одному для Арендодателя, Арендатора и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области), имеющих одинаковую юридическую силу.

**Юридические адреса**

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

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. | **Арендатор:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

К настоящему Договору прилагается:

Приложение – состав передаваемого объекта (план – схема помещений).

*\** Для договоров аренды недвижимого имущества, заключенных по результатам проведения торгов на право заключения указанных договоров.