**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ТУРГИНСКОЕ»**

**РЕШЕНИЕ**

 **с .Турга**

«12» февраля 2018г. №1

Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности сельского поселения «Тургинское»

 В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 и частью 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации,

руководствуясь подпунктом 5 пункта 4 статьи 24 Устава муниципального района «Оловяннинский район», статьи 41 устава сельского поселения «Тургинское»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности сельского поселения «Тургинское» с 01. 01.2018 г. согласно приложения.
2. Настоящее решение опубликовать на официальном сайте администрации муниципального района «Оловяннинский район»

[www.оловян.забайкальскийкрай.рф](http://www.оловян.забайкальскийкрай.рф). на информационных стендах с.Турга. 3.Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования (обнародования) на официальном сайте администрации муниципального района «Оловяннинский район» [www.оловян.забайкальскийкрай.рф](http://www.оловян.забайкальскийкрай.рф)., на информационных стендах с.Турга.

Глава сельского поселения «Тургинское» В.Д Кирютченко

Утвержден

решением Совета сельского поселения «Тургинское» № 1 от «12» февраля 2018года

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке сдачи в аренду объектов муниципальной собственности сельского поселения «Тургинское»**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом №131-ФЗ от 06 октября 2003 г. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Оловяннинский район», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Оловяннинский район»,уставом сельского поселения «Тургинское»

**Глава 1.**

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 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, находящимися в муниципальной собственности, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной деятельности.

Статья 2.Полномочия Арендодателя при сдачи объектов муниципальной собственности в аренду от имени сельского поселения «Тургинское» осуществляет администрация сельского поселения «Тургинское» в лице Главы администрации.

Статья 3.Положение не подлежит применению, в случае если объектом аренды являются земельные участки.

Статья 4.Данное Положение распространяется на муниципальное имущество находящееся в оперативном управлении, хозяйственном ведении учреждений сельского поселения «Тургинское»

Статья 5. Правоустанавливающим документом, регулирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является Гражданский кодекс Российской Федерации, договор аренды, который включает в себя следующие обязательные условия:

-предмет договора

-условие договора

-целевое использование объекта

-техническая характеристика объекта

-права и обязанности сторон

состав и стоимость арендованного имущества

-размер и порядок внесения арендной платы

-срок действия договора

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

Договор аренды заключается в письменной форме .

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

Статья 6. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых в бюджет сельского поселения «Тургинское»

Статья 7. Размер арендной платы в твердой сумме платежей определяется

Комитетом по управлению имуществом администрации муниципального района «Оловяннинский район»,Администрацией сельского поселения «Тургинское» (Арендодателем) в соответствии с порядком определения арендной платы (глав 8 настоящего Положения)

Статья 8. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц. В указанных случаях ответственным по договору перед Арендодателем остается арендатор.

  **Глава 2.**

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗДАНИЙ,СООРУЖЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 9.Объекты муниципальной собственности в виде зданий, сооружений и помещений могут быть представлены в аренду юридическим и физическим лицам, зарегистрированным в качестве индивидуальных предпринимателей.

Статья 10.Для предоставления в аренду указанных объектов в администрацию сельского поселения «Тургинское» предоставляется заявка (заявление) в письменной форме.

К заявке в обязательном порядке прилагаются нижеследующие документы:

-копии учредительных документов заявителя;

-документы об имеющихся у заявителя расчетных счетах в банках;

- план здания, сооружения , Выкопировка помещений, выданная балансодержателем

Заявка подлежит рассмотрению при наличии всех вышеуказанных документов в месячный срок.

Статья 11. Заявка о заключении договора аренды на новый срок подлежит подаче за 30 дней до окончания срока действия договора в письменном виде К заявке должен быть приложен акт сверки по уплате арендной платы ,подписанный сторонами по договору.

Статья 12. Договор аренды подлежит заключению в 30-дневный срок с момента регистрации заявления. В случае не заключения заявителем договора аренды в установленный срок, объект может быть сдан в аренду иным лицам.

Статья 13. Проверка соблюдений условий договора аренды производится в присутствии Арендатора. в необходимых случаях с участием предприятия балансодержателя и представителя Администрации сельского поселения «Тургинское»

**Глава 3.**

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ ,ПОМЕЩЕНИЙ

Статья 14.Договоры аренды зданий , сооружений, помещений заключенный на срок более одного года подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Статья 15.В случае досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон в течении 10 дней с момента подписания соглашения вносятся соответствующие изменения в регистрационные документы.

 **Глава 4.**

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ АРЕНДОВАННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СУБАРЕНДУ

Статья 16. При сдаче в субаренду части арендованных нежилых помещений с целью повышения эффективности использования площадей ,арендатор и Субарендатор письменно обращаются с заявлением в администрацию сельского поселения «Тургинское»

К заявлению прилагаются:

-копии учредительных документов Субарендатора;

-схема предполагаемого размещения Субарендатора с указанием целей использования помещений;

-проект договора субаренды.

Статья 17.Администрация рассматривает поступившее заявление и в десяти дневный срок со дня их регистрации издает приказ ,либо направляет Арендатору мотивированный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время до принятия решения.

Статья 18. В течении15 дней после оформления разрешения на сдачу объекта (помещения) в субаренду между Арендодателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью договора аренды. Если в течении месяца после заключения договор субаренды заключен не будет, оно утрачивает силу.

Статья 19.Условия договора субаренды должны соответствовать условиям определенным в дополнительном соглашении. Иные условия определяются сторонами договора субаренды самостоятельно.

Статья 20. Арендную плату за всю площадь, в том числе переданную субаренду вносит арендатор с учетом её перерасчета за помещения, занимаемые Субарендатором, в зависимости от видов его деятельности .

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

  **Глава 5.**

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Статья 23.Для предоставления в аренду указанного имущества в Администрацию сельского поселения «Тургинское» предоставляется заявление (заявка) с обязательным приложением следующих документов:

-копии учредительных документов заявителя;

-копии свидетельств о постановке на учет в налоговом органе;

-документы об имеющихся у заявителя расчетных счетах в банках;

Заявка на аренду движимого муниципального имущества рассматривается только при наличии всех вышеуказанных документов.

Статья 24. Заявка на продление действия договора аренды на новый срок подлежит подачи за 30 дней до окончания срока действия предыдущего договора аренды. К заявке на продление действия договора аренды прилагается акт сверки расчетов, подписанный сторонами по договору.

Статья 25 Договор аренды подлежит заключению в 30-ти дневный срок с момента вручения заявителю проекта договора в 2-х экземплярах. В случае заключения договора аренды в установленный срок , объект может быть сдан в аренду иным лицам.

Статья 26. Проверку по соблюдению условий договора аренды движимого муниципального имущества производит Администрация сельского поселения «Тургинское» в присутствии Арендатора.

  **Глава 6.**

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Статья 27. Изменение и расторжение договора аренды возможны по соглашению сторон ,если иное не предусмотрено законом или самим договором аренды.

Статья 28. По требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут судом:

-при существенном нарушении условий другой стороной;

-в иных случаях , предусмотренных законом любо 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.

Статья 29.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.

Статья 30. 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 оговорены и не могли быть обнаружены вовремя осмотра имущества;

- имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Статья 31. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

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

**Глава 7.**

ПОРЯДОК ФАКТИЧЕСКОЙ ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ, ВОЗВРАТА ПРИ ДОСРОЧНОМ РАСТОРЖЕНИИ И ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Статья 32. Фактическая передача имущества в аренду осуществляется Балансодержателем имущества в 5-ти дневный срок с момента подписания акта приема-передачи.

Статья 33. Между Арендодателем и Арендатором оформляется передаточный акт. Имущество считается переданным Арендаторус момента утверждения Арендодателем передаточного акта.

Статья 34. Фактическая передача арендованного имущества по истечении срока аренды осуществляется Арендатором имущества в 5-ти дневный срок с момента прекращения договора аренды.

Между Арендатором Балансодержателем имущества оформляется акт приема-передачи и представляется на утверждение Арендодателю. Имущество считается возвращенным Арендодателю с момента утверждения Арендодателем передаточного акта.
Фактическая передача арендуемого имущества при досрочном расторжении договора аренды осуществляется в 5-ти дневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора аренды осуществляется в 5-ти дневный срок с момента заключения соглашения о расторжении договора либо вступления в силу решения суда расторжении договора.

Статья 35. При невыполнении Арендатором требований Арендодателя по возврату имущества. Арендодатель оставляет за собой право осуществить изъятие имущества из пользования Арендатора в соответствии с действующим законодательством.

**Глава 8**

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СТАТЬЯ 36. Базовый размер арендной платы за 1 м2 общей площади в месяц устанавливается и изменяется Решением Совета сельского поселения «Тургинское» на основании Решения Совета муниципального района «Оловяннинский район»

Арендная плата рассчитывается по формуле:

Апл= Рб\*Кд\*Кр\*Кб\* 12,где:

Апл- арендная плата всего в год;

Рб-базовйй размер арендной платы в месяц 31,23 рубза 1м2;

Кд- коэффициент типа деятельности;

Кр-коэффициент ,учитывающий расположение здания ,помещения на территории района;

Кб-коэффициент, учитывающий степень благоустройства;

12- количество месяцев.

Статья 37.Кд-коэффициент типа деятельности Арендатора с учетом цен использования арендуемой площади:

3,0-предъприятия розничной и оптовой торговли по продаже продовольственных и промышленных товаров, кафе, бары, закусочные, аптеки;

Статья38.Кр- коэффициент ,учитывающий расположение здания ,помещения на территории района;

0,3-сёла района.

Статья39. Кб-коэффициент, учитывающий степень благоустройства:

0,8-неблагоустроенное помещение,1 этаж и выше, благоустроенный цокольный этаж;

**Глава 9**

УЧЕТ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ АРЕНДУЕМОЙ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 40.ОбращенияАрендаторов на проведение капитального ремонта арендуемой муниципальной собственности (недвижимое имущество) с последующим уменьшением арендной платы подается письменно.

Статья 41.По соглашению сторон , обязанность по проведению капитального ремонта зданий и помещений может быть возложена на арендатора с последующим уменьшением арендной платы в счет выполненных работ.

Статья 42. Арендатор обеспечивает составление дефектной ведомости и проектно-сметной документации на капитальный ремонт помещения уполномоченным органом. Дефектную ведомость и смету согласовать с Балансодержателем и Арендодателем.

Статья 43. Арендатор предъявляет пакет документов (заявление, дефектная ведомость ,смета) в Администрацию сельского поселения «Тургинское» (Арендодатель) для принятия решения об уменьшении арендной платы в счет затрат на капитальный ремонт.

После принятия решения между Арендатором и Арендодателем составляется дополнительное соглашение о проведении капитального ремонта и уменьшения арендной платы в счет затрат на капитальный ремонт. 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 в приеме выполненных работ могут быть привлечены специалисты предприятия (учреждения),выполнившего смету на капитальный ремонт(в качестве экспертов).

Статья44. В случае превышения фактической стоимости затрат на проведении капитального ремонта над затратами по утвержденной Арендодателем смете разница арендатору не возмещается.

Статья 45. Арендодатель после оформления дополнительного соглашения по договору направляет сведения об уменьшения арендной платы в счет затрат на капитальный ремонт в администрацию сельского поселения «Тургинское»

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