**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ЧУМАКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**КУЙБЫШЕВСКОГО РАЙОНА**

**НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПЯТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

**Сорок седьмой сессии**

10.10.2018 года № 3

**О порядке предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района, Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав малого и среднего предпринимательства)**

В целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в Чумаковском сельсовете Куйбышевского района Новосибирской области, в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=D469FBF8416FEEFF3C9C2DCA3EE9B37FEE3AED4C3BF1E09C6895D6A1B31873D9D44B2C88C3973538KCvCB) от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=D469FBF8416FEEFF3C9C2DCA3EE9B37FED33EE453DFDE09C6895D6A1B31873D9D44B2C88C397313CKCvDB) от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", руководствуясь [Уставом](consultantplus://offline/ref=D469FBF8416FEEFF3C9C33C72885ED76E531B3493FF6E2C333CA8DFCE411798E930475CA879A323BCE71C0KAv9B) Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, Совет депутатов Чумаковского сельсовета

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Порядок](consultantplus://offline/ref=D469FBF8416FEEFF3C9C33C72885ED76E531B34930F6E9CA36CA8DFCE411798E930475CA879A323BCE73C8KAvFB) предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (приложение).

2. Решение вступает в силу с момента опубликования в периодическом печатном издании органов местного самоуправления Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области «Вестник».

Председатель Совета депутатов

Чумаковского сельсовета

Куйбышевского района

Новосибирской области Л.В. Богданова

Глава Чумаковского сельсовета

Куйбышевского района

Новосибирской области В.В. Апонасенко

Приложение

к решению Совета депутатов

Чумаковского сельсовета   
Куйбышевского района

Новосибирской области

пятого созыва  
от «10» октября 2018 г. № 3

**ПОРЯДОК**

**предоставления в аренду имущества, включенного в перечень**

**имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов**

**малого и среднего предпринимательства)**

I. Общие положения

1. Порядок предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F2302EAFDDD1145C03FF5BA91B93T6HDC) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F2302EAFD0D5165C03FF5BA91B936D24246D1EC058EE014A1ETEH5C) от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F23327ACD9D31A5C03FF5BA91B936D24246D1EC058EE014E1ATEH4C) от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области.

2. Порядок устанавливает процедуру предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее - имущество, включенное в перечень), и условия предоставления такого имущества в аренду, в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся реализацией социально значимых проектов на территории Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области.

3. Арендаторами имущества, включенного в перечень, могут являться:

1) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F23327ACD9D31A5C03FF5BA91B93T6HDC) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" не может оказываться поддержка;

2) организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

4. Арендодателем имущества, включенного в перечень, является администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области.

5. Заключение договоров аренды имущества, включенного в перечень, осуществляется:

1) по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в перечень (далее - торги);

2) без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством.

6. Примерная форма [договора](#Par106) аренды имущества, включенного в перечень, приведена в приложении к Порядку.

7. Для проведения торгов создается комиссия по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в перечень (далее - комиссия).

Персональный состав и положение о комиссии утверждаются постановлением администрации Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области.

II. Предоставление имущества, включенного

в перечень, по результатам проведения торгов

1. Проведение торгов, заключение договоров аренды имущества, включенного в перечень, по результатам проведения торгов осуществляются в порядке, установленном законодательством.

2. Процедура подачи заявок на участие в торгах субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, требования к прилагаемым к заявке документам, основания для отказа в допуске субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, к участию в торгах определяются положениями конкурсной документации или документации об аукционе.

III. Предоставление имущества, включенного

в перечень, без проведения торгов

1. Для предоставления имущества, включенного в перечень, без проведения торгов субъекты малого и среднего предпринимательства, организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, обращаются в администрацию Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области с заявлением о предоставлении такого имущества (далее - заявление).

2. С заявлением представляются следующие документы:

а) документ, удостоверяющий личность заявителя (представителя заявителя);

б) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);

в) учредительные документы (для юридического лица);

г) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

д) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

е) сведения о постановке заявителя на учет в налоговом органе;

ж) решение об одобрении или о совершении крупной сделки (в случае если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой);

з) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F2302EACDAD4165C03FF5BA91B93T6HDC) Российской Федерации об административных правонарушениях;

и) справка о средней численности работников за предшествующий календарный год, подписанная руководителем и заверенная печатью заявителя;

к) справка о выручке от реализации товаров (работ, услуг) или о балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год, подписанная руководителем и главным бухгалтером и заверенная печатью заявителя (для субъекта малого и среднего предпринимательства);

л) документы, подтверждающие соответствие заявителя условиям оказания имущественной поддержки.

В случае если документы, указанные в [пунктах "г"](#Par42), ["д"](#Par43), ["е"](#Par44), не представлены заявителем, администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области запрашивает необходимую информацию в соответствующих органах и организациях в рамках межведомственного и информационного взаимодействия.

Заявитель вправе представить документы, предусмотренные настоящими пунктами, по собственной инициативе.

3. Заявление должно быть рассмотрено администрацией Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области в течение 20 дней.

По результатам рассмотрения заявления комиссией администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области предлагает заявителю заключить договор аренды имущества, включенного в перечень, либо отказывает в предоставлении в аренду такого имущества с указанием оснований отказа, предусмотренных [пунктом 4](#Par54) настоящего раздела Порядка.

4. Основания для отказа в предоставлении в аренду имущества, включенного в перечень, без проведения торгов:

а) несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным [пунктом 2](#Par38) настоящего раздела Порядка;

б) представление документов, содержащих недостоверные сведения;

в) несоответствие субъекта малого и среднего предпринимательства требованиям, установленным [статьей 4](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F23327ACD9D31A5C03FF5BA91B936D24246D1EC058EE014C1CTEHEC) Федерального закона 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

г) несоответствие заявителя условиям оказания имущественной поддержки;

д) субъекту малого и среднего предпринимательства не может оказываться поддержка в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=F916665C0EEF789250218D75EC2216F23327ACD9D31A5C03FF5BA91B93T6HDC) от 24.07.2007 №209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

е) отсутствуют основания для предоставления заявителю имущества, включенного в перечень, без проведения торгов;

ж) заявителю предоставлено в аренду имущество, включенное в перечень, и срок такого договора аренды не истек;

з) с момента признания комиссией заявителя допустившим нарушение порядка и условий оказания имущественной поддержки, в том числе не обеспечившим целевого использования предоставленного в аренду имущества, прошло менее чем три года;

и) отсутствие свободного имущества, включенного в перечень.

5. О результатах рассмотрения поданного заявления администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области информирует заявителя в течение пяти дней со дня принятия решения по такому заявлению.

IV. Условия предоставления в аренду

имущества, включенного в перечень

1. Договор аренды имущества, включенного в перечень, заключается на срок пять лет. На основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования муниципальным имуществом, срок договора аренды уменьшается до указанного в заявлении срока.

2. Размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, заключаемому без проведения торгов, а также начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, заключаемому по результатам проведения торгов, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов арендная плата в договоре аренды устанавливается в размере, сформировавшемся в процессе проведения торгов.

3. Субъектам малого и среднего предпринимательства, занимающимся реализацией социально значимых проектов на территории Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,75.

Приложение

к Порядку предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

Примерная форма договора аренды имущества, включенного в перечень, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

Арендодатель муниципального имущества, администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Главы Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Чумаковского сельсовета, с одной стороны, и арендатор муниципального имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие условия**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование и владение за плату нежилые помещения, находящиеся в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенные по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее нежилые помещения) для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указать конкретные цели)

Общая площадь сдаваемых нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.1.1. Нежилые помещения находятся в муниципальной казне Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области на основании распоряжения администрации Чумаковского сельсовета от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, право собственности на нежилые помещения зарегистрировано за Чумаковским сельсоветом Куйбышевского района Новосибирской области, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Состав нежилых помещений и их месторасположение определяются в поэтажном плане и экспликации, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

Передача нежилых помещений оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема-передачи настоящий Договор считается незаключенным.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема-передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями Договора.

1.4. Передача нежилых помещений в аренду не влечет передачу права собственности на него. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Улучшения нежилых помещений, как отделимые, так и неотделимые, являются собственностью Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области. Стоимость улучшений нежилых помещений, возмещению не подлежит.

**2. Срок действия договора**

2.1. Договор действует с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений с «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. (включительно).

2.2. Государственная регистрация Договора аренды, заключенного на срок свыше года, производится Арендатором в обязательном порядке. Расходы по подготовке документов к государственной регистрации Договора и самой государственной регистрации Договора оплачивает Арендатор.

**3. Обязанности сторон**

**3.1. Арендодатель обязуется:**

3.1.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора оформить с Арендатором Договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (далее - Договор на оказание услуг).

3.1.2. Передать Арендатору нежилые помещения, указанные в п.1.1, по акту приема-передачи в течении 5 дней.

3.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт, в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям).

3.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно-технических коммуникаций.

3.1.6. Контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию нежилых помещений, своевременную в полном объеме оплату арендной платы, а также выполнение других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.7. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п.4.3 настоящего Договора, доводить до сведения Арендатора (под роспись или заказным письмом) информацию об изменении ставок арендной платы и осуществлять контроль над исполнением настоящего условия.

3.1.8. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемых площадей в 10-тидневный срок до момента освобождения уведомить об этом Арендодателя помещения путем направления письма с уведомлением о вручении.

3.1.9. Принять арендованные помещения от Арендатора по акту приема-передачи в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

**3.2. Арендатор обязуется:**

3.2.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

3.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги (Договор на оказание услуг).

3.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя нежилые помещения, указанные в п.1.1, по акту приема-передачи.

3.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети и обеспечить сохранность принятого по настоящему договору нежилых помещений.

3.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности, требования надзорных контролирующих организаций, законодательных и иных нормативных правовых актов по охране труда и требования Госсанэпидемнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и назначения нежилого помещения и выполнять в установленный срок предписания.

3.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, нежилых помещений и мест общего пользования. 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 дальнейшего разрушения или повреждения нежилых помещений.

3.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования нежилых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

3.2.8. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид нежилых помещений, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а нежилые помещения приведены в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.2.9. Своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт нежилых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания, его фасада, инженерно-технических коммуникаций, участвовать в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем.

3.2.10. 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, субаренды, внесение права на аренду нежилых помещений или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.), без письменного согласия Арендодателя.

3.2.11. До шестого числа месяца следующего за отчетным предоставить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п.4.2.б настоящего Договора.

3.2.12. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в нежилые помещения, в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, касающуюся данного Договора, запрашиваемую представителями в ходе проверки.

3.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении нежилых помещений в связи с окончанием срока действия Договора, либо при досрочном его освобождении.

3.2.14. Не позднее трех дней после окончания срока действия или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора освободить нежилые помещения и сдать Арендодателю по акту приема-передачи.

3.2.15. Передать Арендодателю нежилые помещения в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в нежилых помещениях перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат.

3.2.16. Освободить нежилые помещения 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 Арендодателем или уполномоченными органами.

3.2.17. Застраховать нежилые помещения (статья 930 ГК РФ). В случае, если Договор заключается на срок более одного года, Арендатор обязан страховать нежилые помещения ежегодно. Условия страхования должны быть согласованы с Арендодателем.

3.2.18. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме (частично) считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора. До момента получения подписанного всеми сторонами Договора предоставить Арендодателю страховой полис.

3.2.19. Производить ежегодную оценку нежилых помещений аренды за счет собственных средств Арендатора. Средства, затраченные на проведение оценки, возмещению не подлежат.

3.2.20. Соблюдать запрет распространения на территории учреждений торговли, ресторанов, развлекательных заведений аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием (22.11.2012 №6).

**4. Платежи и расчеты по Договору**

4.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилые помещения Арендатор оплачивает арендную плату, с учетом НДС), согласно расчета, указанного в Приложении № 4 к настоящему договору 4.1.1. Арендатор вносит отдельным единовременным платежом сумму страхового взноса в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. на р/с страховой компании.

4.2. Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа месяца следующего за отчетным и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте Договора обязан предоставить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы. В случае если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора;

б) Ежемесячная арендная плата, с учетом НДС в размере указанном в Приложении № 4 к настоящему договору перечисляется на р/счет Арендодателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в платежном поручении указать: «арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом» Договор от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ за период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

в) ежемесячные платежи за пользование недвижимым имуществом подлежат оплате в рублях;

г) расходы Арендодателя по содержанию нежилых помещений (налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору с Арендодателем (Договор на оказание услуг).

д) арендная плата, подлежащая ежемесячному внесению, рассчитывается с даты, определенной пп. 2.1 Договора, независимо от даты его государственной регистрации, в случае заключения договора более чем на 1 год.

4.3. В одностороннем порядке арендная плата изменяется решением Совета депутатов Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области не чаще одного раза в год. В этих случаях Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п.4.2.а Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный п.4.2.б;

б) в случае нарушения условий п.3.2 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.б;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п.5.2, перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением на счет Арендодателя.

5.3. Если состояние нежилых помещений по окончании срока действия Договора хуже состояния, указанного в акте передачи, составленного при заключении Договора, с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю, на счет, указанный в п.4.2.б настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.4. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил нежилые помещения или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п.4.2. настоящего Договора.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пеню в размере 0,5% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных им убытков.

**6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора**

6.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий п.4.3 настоящего Договора), которые будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. По требованию Арендодателя. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты арендных платежей в сроки, установленные п.4.2.а, в течение двух месяцев;

б) использования нежилых помещений (в целом или частично) не по назначению, определенному в п.1.1 Договора;

в) нарушения п.3.2 настоящего Договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния нежилых помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) в случае необходимости размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления на объекте аренды, по распоряжению Арендодателя.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

6.3. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.4. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

6.5. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

6.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй – у Арендатора (в случае необходимости государственной регистрации – в трех экземплярах, третий – для органа Росреестра).

**7. Особые условия**

7.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника нежилых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками нежилых помещений и претензий не имеет.

7.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на нежилые помещения.

7.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и нежилых помещений без согласия Арендодателя.

7.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

7.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, а при невозможности, Арбитражным судом Новосибирской области.

7.8. В соответствии со статьей 610 ГК РФ срок для предупреждения о прекращении по инициативе Арендодателя настоящего Договора, заключенного на неопределенный срок, устанавливается 10 дней.

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

**8. Приложение к договору**

8.1. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1) протокол об итогах торгов;

2) акт приема-передачи;

3) поэтажный план и выписка из экспликации технического паспорта;

4) расчет арендной платы.

**9. Юридические адреса сторон**

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

Арендодатель: 632387, Новосибирская область, г. Куйбышев, ул. Краскома,37

**10. Подписи сторон:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ Глава Чумаковского сельсовета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_г.  М.П. |  | АРЕНДАТОР  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_ г.  М.П. |

Приложение

к договору аренды имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)   
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ N \_\_\_\_\_

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

с. Чумаково «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Арендодатель муниципального имущества – администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области, в лице Главы Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Чумаковского сельсовета, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и арендатор муниципального имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с Договором аренды нежилых помещений от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.№ \_\_\_\_\_ Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование и владение за плату *нежилые помещения, находящиеся в здании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенные по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(указать конкретные цели)*

*Общая площадь сдаваемых нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м*.

Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

Характеристика технического состояния основных конструктивных элементов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивного элемента | Характеристика состояния конструктивного элемента | Примечание |
| Стены |  |  |
| Пол |  |  |
|  |  |  |

Вывод: объект находится в технически исправном состоянии

Текущий и капитальный ремонт должен производиться Арендатором по мере необходимости в установленные законом сроки.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ:  Администрация Чумаковского сельсовета  \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.  М.П. |  | АРЕНДАТОР:  \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.  М.П. |