Приложение к решению Совета депутатов

 Курочкинского сельсовета № 46 от 17августа 2005г.

# ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке предоставления муниципальной собственности в аренду физическим и юридическим лицам Курочкинского сельсовета

 Настоящее положение устанавливает порядок сдачи в аренду зданий, сооружений , а также их частей, являющихся объектами недвижимости, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения «Курочкинский сельсовет» и не переданных на праве хозяйственного ведения, оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям.

1.Общие положения

1.1.Настоящее положение разработано на основе Гражданского Кодекса РФ, Федерального Закона РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,Закона Алтайского края «Об основах местного самоуправления в Алтайском крае».Устава муниципального образования сельское поселение «Курочкинский сельсовет»,решения Совета депутатов сельсовета №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью Курочкинского сельсовета».

1.2.Порядок,установленный настоящим Положением, обязателен для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования органами и должностными лицами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм, а также гражданами.

1.3.Объекты аренды подлежат использованию в соответствии с их целевым назначением.

1.4.Переход права собственности на сданные в аренду Объекты к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

1.5.Передача Обектов в аренду влечет передачу права пользования земельными участками, на которых располагаются указанные Объекты.

2.Учет и инвентаризация объектов аренды

2.1.В целях организации учета сведений о состоянии Объектов аренды администрация сельсовета ведет Реестр зданий и сооружений, их частей, находящихся в муниципальной собственности(далее Реестр).

2.2.В Реестре на каждый объект аренды должно быть указано:

2.2.1.Местоположение(почтовый адрес);

2.2.2Площадь;

2.2.3.Целевое назначение ;

2.2.4.Сведения об арендаторе : наименование, организационно-правовая форма ,ИНН плательщика, местонахождения- для юридического лица; ФИО,ИНН налогоплательщика ,место жительства ,данные паспорта для индивидуального предпринимателя;

2.2.5.Номер и дата заключения договора аренды;

2.2.6.Срок договора аренды;

2.2.7.Балансодержатель;

2.2.8.Иные сведения, полученные в результате инвентаризации объектов.

2.3.Инвентаризация Объектов аренды проводится в порядке , установленном законодательством РФ и настоящим Положением.

 Основными целями инвентаризации является :выявление фактического наличия имущества ;сопоставление фактического наличия имущества с данными бухгалтерского учета ;проверка полноты отражения в учете обязательств.

2.4.Инвентаризация может быть проведена по инициативе:

2.4.1.Совета депутатов сельсовета;

2.4.2.Главы местного самоуправления;

2.4.3.Балансодержателя;

2.4.4.Других лиц в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.5.Инвентаризация объектов аренды проводится не реже одного раза в пять лет.

 Для проведения инвентаризации объектов аренды создается инвентаризационная комиссия, которая формируется администрацией сельсовета.

 Арендатор ,балансодержатель, иные лица , выступившие с инициативой проведения инвентаризации по конкретным объектам ,в праве принять участие в работе инвентаризационной комиссии, а администрация сельсовета обязана обеспечить возможность их участия.

3.Порядок предоставления аренды.

 Предоставление объектов в аренду осуществляется в порядке , установленным настоящим положением администрации сельсовета.

 Арендатор либо его правопреемник, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по истечении срока договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок .Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 30 дней до истечения срока договора.

4.Предоставление аренды администрацией сельсовета.

4.1.Для принятия решения о представлении аренды администрацией сельсовета, соискатель аренды предоставляет в администрацию сельсовета следующие документы:

4.1.1.Заявление о предоставлении аренды с указанием наименования, организационно-правовой формы ,местонахождение- для юридического лица ;ФИО ,место жительства ,данные паспорта- для индивидуального предпринимателя; вида деятельности ;предполагаемого целевого использования объекта аренды ;местоположения и площади объекта аренды ;срока аренды;

4.1.2. Копии учредительных документов, копию свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица – для юридических лиц;

4.1.3. Копию свидетельства о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя;

4.1.4. Копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

4.1.5. Справку из налогового органа об отсутствии задолженности перед бюджетами и внебюджетными фондами всех уровней.

4.2. Настоящим Положением, иными постановлениями Совета депутатов сельсовета может быть предусмотрено представление других документов.

 Не допускается требовать от соискателя аренды представления документов, не предусмотренных настоящим Положением, иными Постановлениями Совета депутатов сельсовета может быть предусмотрено представление других документов.

 Не допускается требовать от соискателя аренды представления документов, не предусмотренных настоящим Положением, иными постановлениями Совета депутатов сельсовета.

 4.3. Все документы, представленные в администрацию сельсовета, принимаются по описи, копия которой направляется (вручается) соискателю аренды с отметкой о дате приема документов указанным органом.

 4.4. На основании представленных документов администрация сельсовета принимает решение о предоставлении или об отказе в предоставлении аренды. Решение о предоставлении аренды или об отказе в ее предоставлении должно быть принято администрацией сельсовета в срок, не превышающий тридцати дней со дня поступления заявления о предоставлении аренды со всеми необходимыми документами.

 О принятом решении администрация сельсовета в письменном виде извещает соискателя аренды в пятидневный срок с момента вынесения соответствующего решения.

 4.5. В случае подачи заявлений о предоставлении в аренду Объектов несколькими соискателями по одному Объекту аренды преимущественное право на заключение договора аренды при прочих равных условиях имеет соискатель аренды, ранее других подавший заявление.

 В отношении остальных соискателей аренды администрация сельсовета принимает решение об отказе в предоставлении аренды.

 4.6. Решение об отказе в предоставлении аренды должно содержать причины отказа. Не допускается вынесение немотивированных решений об отказе в предоставлении аренды.

 4.7. Основаниями для принятия решения об отказе в предоставлении аренды являются:

4.7.1. Наличие в документах, представленных соискателем аренды, недостоверной или искаженной информации;

4.7.2. Несоответствие условий, предлагаемых соискателем аренды ,условиям аренды ,установленным применительно к конкретному Объекту аренды;

4.7.3. Наличие действующего договора аренды на Объект;

4.7.4. Наличие преимущественного права соискателя аренды, ранее других соискателей подавшего заявление о предоставлении в аренду Объекта, на заключение договора аренды;

4.7.5. Пропуск арендатором срока уведомления администрации сельсовета о желании заключить договор аренды- при реализации преимущественного права на заключение договора на новый срок согласно подпункту 3.1.2.;

4.7.6. Неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором своих обязанностей по договору – при реализации преимущественного права на заключение договора на новый срок согласно пункту 3 настоящего Положения;

 4.8. Отказ в предоставлении аренды по иным основаниям не допускается.

 4.9. За предоставление недостоверных или искаженных сведений при подаче заявления о предоставлении аренды соискатель аренды несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

 4.10. В течении 10 дней после принятия решения о предоставлении аренды администрация сельсовета заключает с соискателем аренды договор аренды.

 4.11. В случае пропуска соискателем аренды срока для заключения договора аренды администрация сельсовета выносит решение об утрате силы решения о предоставлении аренды.

 5. Договор аренды

 5.1. Решение администрации сельсовета о предоставлении аренды является основанием для заключения с соискателем аренды договора аренды.

 5.2.Договор аренды заключается в письменной форме путем составления одного документа ,подписываемыми сторонами.

 5.3. Договор аренды должен содержать следующие условия:

5.3.1. Сведения о сторонах договора, в том числе о балансодержателе Объекта аренды;

5.3.2. Данные ,позволяющие определенно установить имущество подлежащее передаче арендатору в качестве Объекта аренды (местонахождение Объекта и другие признаки),в том числе оговорку о недостатках Объекта аренды, если они есть;

5.3.3. Сведения обо всех обременениях сдаваемого в аренду Объекта (залог и т.п.);

5.3.4. Срок договора аренды. Если арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора ,предупредив об этом другую сторону за 1 месяц;

5.3.5. Порядок и срок передачи арендатору Объектов аренды;

5.3.6. Право арендатора сдавать Объект в субаренду в соответствии с разделом 6 настоящего Положения;

5.3.7. Обязанности арендатора, в том числе обязанность использовать Объект аренды в соответствии с его целевым назначением; обязанность предоставить копию договора субаренды в администрацию сельсовета ;обязанность заключать договор на коммунальное обслуживание Объекта; а также обязанность арендатора ежегодно страховать Объект аренды в пользу арендодателя от пожара. Порядок определения страховой суммы устанавливается администрацией сельсовета;

5.3.8. Право арендодателя в одностороннем порядке изменять величину арендной платы в случае, предусмотренном в пункте 6.5. и в пункте 9.6;

5.3.9. Обязанности арендодателя, в том числе распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по текущему и капитальному ремонту Объекта аренды;

5.3.10. Осуществление контроля арендодателем и балансодержателем за использованием Объектов аренды;

5.3.11. Размер арендной платы ,порядок и срок ее уплаты;

5.3.12. Порядок и сроки возврата арендного имущества по окончании договора аренды;

5.3.13. Условие о досрочном расторжении договора в случае сдачи Объекта в субаренду на условиях, отличных от условий Положения, или без заключения договора субаренды;

5.3.14. Условие о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности по договору аренды, по истечении срока договора аренды на новый срок;

5.3.15. Условие об обязанности арендодателя зарегистрировать договор аренды в соответствии с разделом 7 настоящего Положения ;

5.3.16. Иные условия в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

 5.4. Запрещается заключать договоры аренды, предусматривающие переход в последующем права собственности на Объект к арендатору (выкуп).

 5.5. Арендатору при заключении договора аренды не передаются какие-либо документы на Объект аренды;

 5.6. При проведении капитального ремонта арендатором он вправе потребовать зачета стоимости проведенного ремонта в счет арендной платы. Порядок зачета стоимости капитального ремонта, проводимого арендатором, в счет арендной платы утверждается постановлением Совета депутатов сельсовета.

 5.7. При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

 5.8. Арендатор не имеет права после прекращения договора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, произведенных за счет собственных средств и с согласия арендодателя, не отделимых без вреда для имущества.

 5.9. Риск случайной гибели или повреждения Объекта аренды несет арендатор.

 5.10. О заключенном договоре аренды делается запись в Реестре.

 6. Государственная регистрация договора аренды

 6.1. Договор аренды ,заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации (далее регистрация0 и считается заключенным с момента такой регистрации.

 6.2. Регистрация договора производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации за счет арендатора.

 7. Передача объектов аренды арендатору

 7.1. Объекты аренды передаются по передаточному акту, подписываемому сторонами. В передаточном акте должно быть зафиксировано санитарное и техническое состояние Объекта аренды, иные его особенности.

 7.2. Обязательство администрации сельсовета передать Объект аренды арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору в фактическое владение или пользование и подписания сторонами передаточного акта.

 7.3. При прекращении договора аренды Объект аренды должен быть возвращен администрации сельсовета с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 8.1. настоящего Положения.

 8. Арендная плата

 8.1. За пользование Объектом аренды арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в соответствии с заключенным договором аренды.

 Арендная плата – величина, определяемая на основании Методики расчета арендной платы с использованием базовой ставки годовой арендной платы.

 Размер базовой ставки годовой арендной платы устанавливается постановлением Совета депутатов сельсовета.

 8.2. Арендная плата является источником формирования бюджета сельсовета. Не допускается полное или частичное освобождение от арендной платы иначе, чем в порядке, предусмотренном настоящим Положением и иными постановлениями Совета депутатов сельсовета.

 8.3. Договор аренды должен содержать условие о размере арендной платы. В случае отсутствия в договоре согласованного между сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным.

 Расчет арендной платы, выполненный в соответствии с Методикой расчета арендной платы, является обязательным приложением к договору аренды. В случае изменения арендной платы администрация сельсовета направляет арендатору изменившийся расчет арендной платы.

 8.4. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно равными долями.

 8.5. Арендная плата, расчитанная в соответствии с Методикой расчета арендной платы, не включает в себя налог на добавленную стоимость. В случае сдачи в аренду отдельно стоящих Объектов или комплексов Объектов арендная плата не включает плату за пользование земельным участком.

 8.6. Размер базовой ставки годовой арендной платы может быть изменен в одностороннем порядке по постановлению Совета депутатов сельсовета не чаще одного раза в год, а также в случае, предусмотренном пунктом 6.5 настоящего Положения.

 8.7. В случае не внесения арендатором более двух месяцев подряд арендной платы либо при неоднократной, более трех раз. Задержке внесения арендной платы администрация сельсовета требует от него досрочного внесения арендной платы в установленный срок, но не более чем за два срока подряд. Если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, администрация сельсовета обязана обратиться в суд с требованием досрочного расторжения договора аренды.

 8.8. В случае не внесения арендатором арендной платы в срок, установленный договором аренды, администрация сельсовета обязана начислить пеню за просрочку платежа из расчета тройной ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, в пересчете за каждый день просрочки от общей суммы задолженности.

 8.9. Коммунальные платежи оплачиваются арендаторами сверх арендной платы по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению.

 8.10. Перечень физических и юридических лиц, которым предоставляются льготы по арендной плате, устанавливается Советом депутатов сельсовета в приложении к настоящему Положению (приложение 2).

 8.11. Для категорий арендаторов, имеющих льготы по арендной плате согласно пункту 9.10. настоящего Положения, коэффициент льгот не применяется при расчете арендной платы по площади Объекта, переданного в субаренду. В этом случае арендная плата для площади, переданной в субаренду, рассчитывается на общих основаниях согласно Методике расчета арендной платы с момента заключения договора субаренды.

 9. Особенности аренды отдельных видов объектов

 9.1. Аренда Объектов ,являющихся памятниками истории и культуры, допускается после предварительного согласования с государственным органом по охране и использованию памятников истории и культуры.

 9.2. Аренда Объектов, находящихся в оперативном управлении муниципальных об -разовательных учреждений, допускается после предварительного согласования с советом депутатов сельсовета или уполномоченным им органом.

 10. Контроль за исполнением объектов аренды

 10.1. Администрация сельсовета обязана проверять использование Объектов аренды в соответствии с целевым назначением, указанным в договоре.

 Порядок проведения проверок использования Объектов аренды в соответствии с целевым назначением администрация сельсовета определяет самостоятельно.

 10.2. Проверки проводятся комиссией, состав которой формируется уполномоченным органом и включает представителей арендодателя, балансодержателя и арендатора. Результаты проверки оформляются актом проверки.

 10.3. Совет депутатов сельсовета вправе требовать от администрации сельсовета проведения проверки выполнения условий договора аренды по конкретному Объекту. Администрация сельсовета в этом случае обязана создать комиссию с обязательным включением представителя Совета депутатов сельсовета и в течение 30 дней с момента обращения представить в Совет депутатов сельсовета результаты проверки.

 10.4. Администрация сельсовета обязана ежемесячно, не позднее первого числа каждого месяца, представлять в Совет депутатов сельсовета информацию о свободных или высвободившихся от арендных отношений Объектах с указанием адреса, площади, других характеристик Объекта.