



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЕРХНЕБУРЕЙНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29.06.2018 № 336

п. Чегдомын

О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь Уставом Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, администрация района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

2. Разместить настоящее постановление в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края по адресу: vbradm.khabkrai.ru.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

И.о. главы
администрации района



К.А. Вольф

ПА000031

УТВЕРЖДЕН

постановлением
администрации района

от 29.06.2018 № 336

ПОРЯДОК

предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

1. Порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

(далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и муниципальными правовыми актами Верхнебуреинского муниципального района.

2. Порядок устанавливает процедуру предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, 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 Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края и иными установленными муниципальной программой «Развитие малого и среднего предпринимательства в Верхнебуреинском районе Хабаровского края на 2013 – 2020 годы» (далее - муниципальная программа) приоритетными видами деятельности.

Перечень социально значимых видов деятельности, осуществляемых субъектами малого и среднего предпринимательства, устанавливается правовым актом администрации Верхнебуреинского муниципального

района.

3. Арендаторами имущества, включенного в перечень, могут являться соответствующие условиям оказания имущественной поддержки:

1) субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии с Федеральным законом "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 Верхнебуреинского муниципального района.

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 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) с включением в состав комиссии представителя Совета по предпринимательству при главе района.

Персональный состав и положение о комиссии утверждаются постановлением администрации Верхнебуреинского муниципального района.

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 и 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. Предоставление в аренду имущества, включенного в перечень, без проведения торгов осуществляется в форме муниципальной преференции в соответствии с постановлением администрации района от 24.08.2017 № 540 «Об утверждении Положения о порядке и условиях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в форме муниципальной преференции».

IV. Условия предоставления в аренду имущества, включенного в перечень

1. Договор аренды имущества, включенного в перечень, заключается сроком на пять лет (приложение № 1). 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. Начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, 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 Верхнебуреинского муниципального района, а также иными приоритетными видами деятельности в соответствии с муниципальной программой, 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.

4. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, сроком на пять лет арендная плата вносится арендатором:

- 1) в первый год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;
- 2) во второй год аренды - 70 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;
- 3) в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;
- 4) в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

5. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок четыре года арендная плата вносится арендатором:

- 1) в первый год аренды - 60 процентов от размера арендной платы,

установленного в договоре аренды;

2) во второй год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

3) в третий год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

6. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок три года арендная плата вносится арендатором:

1) в первый год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

2) во второй год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

7. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок два года арендная плата вносится арендатором:

1) в первый год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

2) во второй год аренды - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

8. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок один год и менее арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

9. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на новый срок арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

Договор аренды объектов нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, включенного в перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

р.п. Чегдомын

«__» _____ 201__ г.

Администрация Верхнебуреинского муниципального района, от имени Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель по настоящему договору предоставляет Арендатору во временное владение и пользование муниципальное имущество:

- _____, общей площадью _____ кв.м., расположенное по адресу: _____.

1.2. Предоставленное в пользование имущество является муниципальной собственностью и предоставляется в аренду на основании _____.

1.3. Целью заключения настоящего договора является передача муниципального имущества, (далее - "Объект"), для _____.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Объект свободен от прав третьих лиц.

1.5. Сдаваемый в аренду Объект передается в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию, по акту приёма – передачи (приложением 1), являющемуся неотъемлемой частью договора.

2. Платежи и расчеты по договору

2.1. Размер арендной платы на момент заключения настоящего договора составляет _____ в месяц (без учета НДС), _____ в год (без учета НДС), согласно прилагаемому расчёту (приложение 2), являющемуся неотъемлемой частью договора.

2.2. Арендная плата по настоящему договору уплачивается Арендатором ежемесячно, в срок не позднее 10 числа месяца следующего за отчетным.

Арендная плата вносится на единый счет: УФК по Хабаровскому краю (администрации Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края ЛКС 04223101170), р/с 40101810300000010001 в Отделение Хабаровск, г. Хабаровск, БИК 040813001, ИНН 2710001098, КПП 271001001, ОКТМО 086 14 000, с указанием в платежных документах кода бюджетной классификации _____) и наименования платежа, номера и даты договора аренды, адреса арендуемого помещения.

Арендная плата начисляется с «__» _____ 201__ года с момента передачи Объекта по акту приема – передачи (приложение 1), независимо от сроков оформления прочих документов, связанных с использованием Объекта, включая государственную регистрацию.

2.3. При неуплате Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет право обратиться в судебные органы для взыскания возникшей задолженности и неустоек по договору.

2.4. Если после прекращения настоящего договора Арендатор не возвратил Объект, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата Объекта арендную плату в соответствии с пунктами 2.1 - 2.2 настоящего договора.

2.5. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер предельного уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды (Аст * Кинф). О размере арендной платы на очередной финансовый год Арендодатель извещает Арендатора путём направления уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор с приложением расчёта.

3. Обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать Объект Арендатору по акту приема - передачи, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта, в том числе выявленные при осмотре недостатки объекта.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания представителем Арендодателя и Арендатором акта приема - передачи.

3.1.2. Производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых Арендатором, связанный с общим капитальным ремонтом здания в целом.

3.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все меры по их устранению.

3.1.4. Предъявить требование Арендатору о возврате переданного ему Объекта, в случае ненадлежащей его эксплуатации, нарушения Арендатором условий настоящего Договора, так и по иным основаниям. Арендатор в этом

случае в течение 30 дней с момента получения такого требования, обязан решить вопрос о возврате переданного ему Объекта и вернуть Арендатору Объект по акту приема-передачи.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 договора.

3.2.2. Поддерживать Объект в надлежащем техническом и соответствующем санитарном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный (вызванный неотложной необходимостью) ремонт, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Текущий ремонт должен быть выполнен в разумные сроки.

3.2.3. В случае нанесения ущерба Объекту в результате пожара, затопления, противоправных действий третьих лиц и иным причинам, немедленно письменно сообщить Арендодателю и компетентным органам о наступлении данного события.

3.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Объекта, связанных с деятельностью Арендатора без письменного разрешения Арендодателя и Балансодержателя.

3.2.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю в арендуемый Объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего договора.

3.2.6. В случае если в арендуемом Объекте находится электрощитовая или элеваторный узел, обеспечивающий эксплуатационную деятельность здания в целом, сооружения ГО, обеспечивать Арендодателю доступ в Объект не позднее 12 часов с момента предъявления требований, а также освободить объект в соответствии с действующими нормативами ГО.

3.2.7. Соблюдать в арендуемом Объекте требования пожарной безопасности согласно Федеральному закону от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», соблюдать порядок распространения наружной рекламы на территории Верхнебуреинского муниципального района.

3.2.8. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором, а также оплачивать коммунальные и прочие целевые услуги по отдельному договору с поставщиками услуг.

3.2.9. Ежеквартально, не позднее 25 числа первого месяца следующего за отчетным кварталом, производить с Арендодателем сверку произведенных арендных платежей и результат сверки оформлять соответствующим актом.

3.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не менее чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении, и возвратить Объект Арендодателю в надлежащем техническом и санитарном состоянии в порядке, установленном п. 3.1.1 настоящего договора. Обязательство по возврату объекта Арендатором считается исполненным с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема - передачи.

После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя неотделимых без вреда для Объекта улучшений Арендодателем не возмещается.

3.2.11. Нести ответственность за выполнение обязательных требований пожарной безопасности, установленных федеральными законами, национальными стандартами, сводами правил, а также иными документами, содержащими требования пожарной безопасности, обеспечить систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

3.2.12. Нести ответственность по установке и обслуживанию автоматической пожарной сигнализации.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение одной из Сторон какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим договором, за исключением тех, за неисполнение которых предусмотрена особая ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, виновная Сторона уплачивает пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего за установленным днем исполнения обязательства. Исключение составляет включение арендной платы за время фактического использования Имущества до даты заключения настоящего договора.

4.2. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает Стороны от исполнения взятых на себя обязательств или устранения нарушений.

4.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

4.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде Хабаровского края.

5. Изменение

5.1. Изменение условий настоящего Договора допускается в случаях, не противоречащих настоящему Договору и действующему законодательству Российской Федерации, путем подписания обеими Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Арендодателем допускается одностороннее изменение условия Договора в части изменения размера арендной платы, в соответствии с п.2.5. Договора.

6. Досрочное расторжение договора

6.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

6.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут, когда Арендатор:

6.2.1. Использует Объект в целом или его части с существенным нарушением условий договора либо с неоднократными нарушениями или не по назначению.

6.2.2. Существенно ухудшает Объект.

6.2.3. Более двух раз подряд не вносит арендную плату в установленные сроки, не оплачивает налоги в бюджет района.

6.2.4. Не производит капитального и текущего ремонта Объекта в разумные сроки.

6.3. По требованию Арендатора настоящий договор может быть досрочно расторгнут, когда:

6.3.1. Арендодатель не предоставил Объект в пользование Арендатору.

6.3.2. Переданный Арендатору объект имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Объекта при его передаче.

6.3.3. Объект, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, оказался в состоянии, не пригодном для использования.

6.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по требованию одной из сторон, виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами. Действует по «__» _____ 20__ г. включительно и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие между сторонами с «__» _____ 201__ года.

7.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после происшедших изменений сообщить другой стороне о данных изменениях и подписать дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. К договору прилагается:

- акт приёма – передачи (приложение 1);
- расчёт арендной платы (приложение 2).

8. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

Арендодатель: Администрация Верхнебуреинского муниципального района
Юридический адрес: 682030, Хабаровский край, Верхнебуреинский район, рп. Чегдомын, ул. Центральная, д. 49

ИНН/КПП 2710001098/271001001, ОКТМО 086 14 000, ОГРН 1022700733439, ОКПО 04021720

Арендатор: _____

Юридический адрес: _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

АКТ
приёма – передачи

р.п. Чегдомын

«__» _____ 201__ г.

В соответствии с договором аренды объектов нежилого фонда Верхнебуреинского муниципального района от _____ № _____, "Арендодатель", от имени Верхнебуреинского муниципального района Хабаровского края, в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, принимает нижеследующий Объект:

_____ , общей площадью _____ кв.м., расположенный по адресу: _____, балансовой (первоначальной) стоимостью _____ рублей, остаточной стоимостью _____ рублей.

Настоящий акт приёма – передачи подтверждает отсутствие претензий у принимающей стороны в отношении принимаемого Объекта и подтверждает факт его передачи по договору.

Передал: _____

Принял: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:
