

КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА
ПРИКУБАНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
СОВЕТ ДРУЖБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

15.11.2018

с. Дружба

№ 2

о порядке сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющегося собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 136 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Карачаево-Черкесской Республики от 22.07.2005 N 71-РЗ "Об управлении государственной собственностью Карачаево-Черкесской Республики", Уставом Дружбинского сельского поселения, в целях повышения эффективности управления объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, в части передачи их в аренду, Совет Дружбинского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, согласно приложению 1.
2. Утвердить Порядок определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, согласно приложению 2.
3. Утвердить примерный договор аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, согласно приложению 3.
4. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2019 года.
5. Контроль над выполнением настоящего Решения возложить на главу администрации Дружбинского сельского поселения.

Глава Дружбинского
сельского поселения.



Р.М.Байрамуков

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющегося собственностью (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение определяет порядок передачи в аренду объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, в том числе являющихся казной Дружбинского сельского поселения (далее - объекты недвижимости).

2. СУБЪЕКТЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

2.1. Объекты недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, являющиеся собственностью Дружбинского сельского поселения, в том числе казной Дружбинского сельского поселения, передаются администрацией Дружбинского сельского поселения, осуществляющей функции в области приватизации и полномочия собственника (далее - уполномоченный орган).

2.1.1 Объекты недвижимого имущества, являющиеся собственностью Дружбинского сельского поселения, в том числе казной Дружбинского сельского поселения, передаются администрацией Дружбинского сельского поселения, осуществляющей функции в области приватизации и полномочия собственника (далее - уполномоченный орган).

2.2. Объекты недвижимого имущества, являющиеся собственностью Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, в том числе казной Дружбинского сельского поселения передаются в аренду путем заключения договора аренды, сторонами по которому выступают:

арендодатель – уполномоченный орган (администрация Дружбинского сельского поселения);

арендатор.

2.3. Арендаторами объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, могут быть любые юридические лица и граждане РФ, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

3. ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ДРУЖБИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, В АРЕНДУ

3.1. Заключение договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью Дружбинского сельского поселения (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений), в том числе казной Дружбинского сельского поселения может быть осуществлено только по результатам конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Решения о проведении указанных конкурсов или аукционов принимаются уполномоченным органом.

3.2. Субъекты малого и среднего предпринимательства, претендующие на заключение договоров аренды в отношении объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений), Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, должны относиться к категориям субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

3.3. Лицо, имеющее намерение заключить договор аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, представляет арендодателю (уполномоченному органу):

заявление о заключении договора аренды с указанием характеристик объекта аренды, который оно намерено арендовать;

копии учредительных документов (для юридических лиц) с предъявлением оригиналов документов;

копию паспорта (для индивидуальных предпринимателей) с предъявлением оригинала паспорта;

копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе с предъявлением оригинала.

4. СУБАРЕНДА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Арендатор не вправе передавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

ПОРЯДОК

определения величины арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью(в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики

1. Величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью(в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) Дружбинского сельского поселения, определяется по следующей формуле:

$$A_n = S \times C_{тА} \times 12 \text{ мес.}$$

где:

A_n – годовая величина арендной платы;

S - общая площадь помещений;

$C_{тА}$ – месячная ставка арендой платы, за 1 кв. метр (согласно оценки)

2. Установить, что арендные платежи осуществляются ежемесячно до 10 числа оплачиваемого(текущего) месяца.

3. Величина арендой платы может быть изменена и установлена в соответствии с отчетом о проведенной оценке имущества раз в год, к рассмотрению проекта бюджета на очередной финансовый год.

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР

аренды объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений) (казной) Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики

" ____ " _____ 201 ____ г.

с. Дружба

Администрация Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, являющаяся уполномоченным органом по передаче в аренду объектов недвижимого имущества, являющиеся собственностью (в оперативном управлении органов управления сельских поселений и созданных ими учреждений), в том числе казной Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, именуемый далее по тексту Арендодатель, в лице главы администрации Дружбинского сельского поселения _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(наименование арендатора, для физических лиц - фамилия, имя, отчество)
именуемый далее по тексту Арендатор, (для юридических лиц - в лице _____
(фамилия, имя, отчество), действующего на основании _____
с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование объект недвижимого имущества _____ общей площадью ____ кв.м.,
(наименование объекта)
расположенный по адресу: _____.

1.2. Объект недвижимого имущества, указанный в п.1.1 настоящего договора, предоставляется в аренду для использования в целях: _____.

1.3. Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом недвижимости Арендатору передается право владения и пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему.

1.4. Срок действия настоящего договора: с " ____ " _____ 201 ____ г.
по " ____ " _____ 201 ____ г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору объект недвижимости в пятидневный срок с даты подписания настоящего договора по акту приема-передачи.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения объекта недвижимости, в связи с принятым в установленном порядке решением о постановке объекта недвижимости на капитальный ремонт.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать, указанный в п.1.1. настоящего договора объект недвижимого имущества, исключительно по назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента заключения настоящего договора заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг, которыми он пользуется.

2.2.3. Обеспечивать нормальное функционирование, техническое состояние и сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети.

2.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов санитарно-эпидемического надзора, а также правила и нормы, установленные для вида(ов) деятельности, осуществляемых Арендатором.

2.2.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

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

2.2.7. Не производить прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку, переоборудование, реконструкцию объекта недвижимости, вызываемых его потребностями, без письменного разрешения Арендодателя. (В случае выявления Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок и прокладок сетей, искажающих первоначальный вид объекта недвижимости, таковые подлежат ликвидации Арендатором, а объект недвижимости должен быть приведен в прежний вид за счет собственных средств Арендатора в срок, определенный Арендодателем).

2.2.8. Своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт объекта недвижимости, инженерно-технических коммуникаций, принимать участие в ремонте фасада здания, благоустройстве окружающей здание территории.

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

2.2.10. Ежемесячно, заранее, не позднее 10 числа за оплачиваемый(текущий) месяц, производить оплату арендной платы.

2.2.11. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемый объект недвижимости в случаях проведения проверок соблюдения Арендатором условий настоящего договора, а также представлять все запрашиваемые ими документы, касающиеся использования объекта недвижимости.

2.2.12. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении объекта недвижимости как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и в связи с его досрочным расторжением, и передать объект недвижимости по акту приема-передачи Арендодателю в трехдневный срок по истечении срока действия настоящего договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

2.2.13. Освободить объект недвижимости в связи с его аварийным состоянием, постановкой на капитальный ремонт или сносом по градостроительным основаниям в сроки, установленные уполномоченными органами.

2.2.14. В течение одного месяца с даты подписания настоящего договора застраховать объект недвижимости за счет собственных средств от рисков, наступление которых может привести к невозможности его использования по прямому назначению или ухудшению его состояния, и представить копию договора о страховании Арендодателю.

3. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЮ

3.1. Возврат объекта недвижимости от Арендатора Арендодателю осуществляется комиссией, образуемой Арендодателем, в состав которой входят представители Арендодателя и Арендатора.

3.2. Арендатор обязан подготовить объект недвижимости для передачи Арендодателю на следующий день после окончания срока действия настоящего договора или подписания соглашения о досрочном расторжении настоящего договора.

3.3. Объект недвижимости считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи, освобождения помещений и передачи представителю Арендодателя ключей от объекта недвижимости.

3.4. Объект недвижимости должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору на дату подписания настоящего договора с учетом нормального износа. В случае если Арендатором были произведены неотделимые от объекта недвижимости улучшения, перепланировка или реконструкция в соответствии с пунктом 2.2.7 настоящего договора, они также должны быть переданы Арендодателю одновременно с передачей объекта недвижимости.

3.5. Произведенные Арендатором отделимые улучшения являются его собственностью.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

4.1. В соответствии с расчетом, указанным в приложении 2 к настоящему договору, ежемесячная арендная плата за пользование Арендатором объектом недвижимого имущества составляет _____ рублей.

4.2. Арендатор обязан внести(перечислить) арендную плату в бюджет Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики.

4.3. Арендная плата производится ежемесячно заранее до 10 числа оплачиваемого (текущего) месяца.

4.4. В случае изменений в нормативных правовых актах в части порядка расчета арендной платы, арендная плата, установленная пунктом 4.1. настоящего договора, подлежит перерасчету, а настоящий договор изменению путем подписания дополнительного соглашения к нему, при этом арендная плата не может быть изменена чаще, чем один раз в год.

4.5. Арендатор оплачивает налог на добавленную стоимость в порядке, определенном действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае просрочки уплаты или неуплаты арендной платы в срок, установленный пунктом 4.3. настоящего договора, Арендатор обязан оплатить пени в размере, равном одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, за каждый день просрочки, которые подлежат перечислению в бюджет Дружбинского сельского поселения.

5.3. В случае если объект недвижимости приходит в состояние, не пригодное для использования, в том числе в случае его полного уничтожения, по вине Арендатора, он обязуется восстановить объект недвижимости за счет собственных средств или возместить Арендодателю стоимость работ, которые он должен произвести для восстановления объекта недвижимости в состоянии, в котором он находился на момент передачи его Арендатору. В данном случае Арендатор также обязан возместить убытки, связанные с неиспользованием объекта недвижимости в размере арендной платы за весь период восстановления объекта недвижимости в бюджет Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики.

5.4. В случае если состояние объекта недвижимости на момент его возврата Арендодателю хуже, чем оно было на момент передачи Арендатору, с учетом нормального

износа, Арендатор обязан возместить причиненный ущерб в бюджет Дружбинского сельского поселения Прикубанского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики. Размер ущерба определяется Арендодателем с привлечением специализированных организаций.

5.5. В случае если Арендатор не возвратил Арендодателю объект недвижимости в сроки, определенные настоящим договором, он обязан оплатить арендную плату за время просрочки в размере, указанном в пункте 4.1. настоящего договора. На данный период действуют все условия, предусмотренные настоящим договором, а сам договор не считается продленным на неопределенный срок.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все вносимые сторонами предложения о внесении изменений в настоящий договор, а также предложение о досрочном расторжении договора рассматриваются сторонами в десятидневный срок с даты направления стороне предложения, при достижении согласия изменения в договор или его расторжение оформляются письменным дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами.

6.2. В случае нецелевого использования объекта недвижимости, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, или передачи объекта недвижимости в субаренду без согласования Арендодателя договор считается расторгнутым в одностороннем порядке после письменного уведомления Арендатора Арендодателем.

6.3. В случае ликвидации Арендодателя или Арендатора, являющегося юридическим лицом, он считается прекратившим свое действие с даты исключения ликвидированного юридического лица из Единого государственного реестра юридических лиц.

6.4. В случае реорганизации Арендодателя и (или) Арендатора, являющегося юридическим лицом, договор подлежит перезаключению между лицами, являющимися правопреемниками.

6.5. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению в случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 2.2.3., 2.2.4., 2.2.7. 2.2.9., 4.2., 4.3. в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Досрочное расторжение и прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от уплаты арендной платы и пени ее просрочку, если она имела место.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае принятия уполномоченным органом Российской Федерации, Карачаево-Черкесской Республики, Советом Дружбинского сельского поселения решения, в соответствии с которым исполнение настоящего договора станет невозможным, он считается прекратившим свое действие, а Арендатор обязан освободить объект недвижимости в срок, указанный в письменном уведомлении Арендодателя.

7.2. В случае изменения формы собственности на объект недвижимости, договор подлежит переоформлению с новым собственником в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части арендуемого объекта без письменного согласования с Арендодателем.

7.4. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

7.5. Споры, возникающие из настоящего договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде, арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов каждая из сторон обязана письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях в пятидневный срок с даты принятия соответствующих изменений.

7.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр - для Управления

федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Карачаево-Черкесской Республике (в случае, если срок договора - более одного года).

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Администрация

Дружбинского сельского поселения

Прикубанского муниципального района

юридический и фактический адрес: КЧР,

Прикубанский район, с. Дружба, ул. 50 лет

Октября, д. 155

ИНН/КПП 0907004617/090701001

ОГРН 1020900693043

р/сч

40101810900000010001; 40204810300000000181 в

ГРКЦ НБ КЧР г. Черкесск

БИК 049133001

Глава администрации

Дружбинского сельского поселения

Р.М. Байрамуков

Арендатор:

ИНН _____

КПП _____

ОГРН _____

Адрес: _____

Банковские реквизиты:

наименование должности, подпись