

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ НОВОМИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
КОЧЕНЕВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА
(Пятого созыва)**

**Р Е Ш Е Н И Е
(сорок пятой сессии)**

от 19.03.2020

№ 5

Об утверждении положения «О порядке и условиях предоставления
в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень имущества,
находящегося в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета
Коченевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за
исключением имущественных прав субъектов малого и среднего
предпринимательства)»

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства", статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области,
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (Приложение).

2. Опубликовать данное Решение в местном периодическом печатном издании Новомихайловского сельсовета «Вестник» и опубликовать на официальном сайте администрации Новомихайловского сельсовета.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Новомихайловского сельсовета
Коченевского района Новосибирской области

З.В. Митина

Председатель Совета депутатов Новомихайловского сельсовета
Коченевского района Новосибирской области

А.С. Костромин

Приложение 1
к решению 45 сессии
Совета депутатов
Новомихайловского сельсовета
Коченевского района
Новосибирской области
5 созыва от 19.03.2020 года
№ 5

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке и условиях предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона РФ от 24.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального Закона РФ от 20.09.2004 № 120-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказа Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 6-А/03 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Устава Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, иных нормативных правовых актов.

1.2. Положение устанавливает порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) находящегося в собственности Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – субъекты МСП), занимающихся социально значимыми видами деятельности; порядок определения величины арендной платы за пользование муниципальным имуществом и правила ее перечисления в местный бюджет. Положение действует в отношении имущества, предусмотренного Перечнем имущества, находящегося в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства).

предоставляется в аренду только субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП.

1.3. Учет муниципального имущества, переданного в аренду, учёт поступления денежных средств, полученных от аренды муниципального имущества, а также регистрацию договоров аренды муниципального имущества осуществляется администрацией Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области (далее – Администрация).

1.4. Передача муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Арендодателем муниципального имущества, включенного в Перечень является администрация Краснотальского сельсовета в лице Главы Новомихайловского сельсовета. Арендаторами муниципального имущества, включенного в Перечень, являются:

- 1) субъекты МСП, за исключением субъектов МСП, которым в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» не может оказываться поддержка;
- 2) организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов МСП.

1.6. Заключение договоров аренды муниципального имущества, включенного в Перечень, осуществляется:

- по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в Перечень (далее - торги);
- без проведения торгов в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.7. Для проведения торгов создается комиссия по проведению конкурсов аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества (далее - Комиссия), состав которой утверждается постановлением Администрации.

1.8. Запрещается продажа переданного субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП, имущества, переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, за исключением возмездного отчуждения такого имущества в собственность субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.9. Объекты муниципального имущества, свободные от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), подлежащие передаче в аренду в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», включенные в Перечень, могут быть использованы в целях предоставления их во владение (или) в пользование на долгосрочной основе (в т. ч. по льготным ставкам арендной

платы) субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП.

2. Порядок и условия предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень

2.1. По договору аренды может быть передано следующее муниципальное имущество: здания, строения, сооружения, нежилые помещения, оборудование, машины, механизмы, установки, транспортные средства, инвентарь, инструменты. Указанное имущество должно использоваться по целевому назначению.

2.2 Предоставление имущества, включенного в Перечень, по результатам проведенных торгов осуществляется администрацией Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области в порядке, установленном законодательством.

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

2.3. Для предоставления имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов, субъекты МСП, и организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов МСП (далее – заявители) обращаются в администрацию с заявлением о предоставлении такого имущества (далее – заявление).

2.4. С заявлением представляются следующие документы:

- 1) копия документа, удостоверяющий личность заявителя (представителя заявителя);
- 2) копия документа, подтверждающая полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);
- 3) копии учредительных документов (для юридических лиц);
- 4) копия решения 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);
- 5) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя (юридического лица) об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и о открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- 6) заявление о соответствии юридического лица или индивидуального предпринимателя условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

Федерации» (Приложении №3 к настоящему Положению).

Предоставляются копии документов, заверенные руководителем и печатью (при её наличии), с предоставлением для сверки оригиналов документов.

2.5. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридических лиц), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуальных предпринимателей) запрашиваются администрацией самостоятельно и приобщаются к документам, предоставленным заявителем.

Документы, указанные в настоящем пункте могут быть представлены заявителем по собственной инициативе.

2.6. Заявление, указанное в пункте 2.3 Порядка и условий, должно быть рассмотрено Администрацией в течение десяти рабочих дней.

По результатам рассмотрения заявления Администрация предлагает заявителю заключить договор аренды имущества, включенного в Перечень, либо отказывает в предоставлении в аренду такого имущества с указанием оснований отказа, предусмотренных пунктом 2.7 Порядка и условий.

2.7. Основания для отказа в предоставлении в аренду без торгов имущества, включенного в Перечень:

- не представлены документы, указанные в пункте 2.4 Порядка и условий;
- несоответствие субъекта МСП требованиям, установленным статьей Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
- отсутствуют предусмотренные законом основания для предоставления заявителю имущества, включенного в Перечень, без проведения торгов (в случае если обращение заявителя содержит просьбу о предоставлении имущества, включенного в Перечень, без торгов);
- заявителю предоставлено в аренду имущество, включенное в Перечень, и срок такого договора аренды не истек;
- с момента выявления администрацией нарушений Порядка и условий, допущенных заявителем, в том числе не обеспечившим целевого использования предоставленного в аренду имущества, прошло менее чем три года;
- отсутствие свободного имущества, включенного в Перечень.

3. Порядок определения величины арендной платы за муниципальное имущество. Контроль за поступлением денежных средств от сдачи муниципального имущества в аренду

3.1. 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 в соответствии с методикой расчета арендной платы (приложение №2 к Положению)

При проведении торгов на право заключения договора аренды размер арендной платы, определенный в соответствии с Методикой, является начальным

ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

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

3.2. Контроль за поступлением денежных средств от сдачи муниципального имущества в аренду осуществляется Администрацией.

3.3. В арендную плату по договору не входят необходимые эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества.

4. Льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально-значимыми видами деятельности.

4.1. Субъектам МСП, занимающимся социально значимыми видами деятельности, предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,8.

4.2. Льгота по арендной плате применяется при выполнении всей совокупности следующих условий:

1) соблюдение заявительного порядка для предоставления льготы по арендной плате;

2) имущество предоставляется субъекту МСП для осуществления социально значимого вида деятельности, который является основным видом деятельности и соответствует с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц/индивидуальных предпринимателей;

3) субъект МСП осуществляет социально значимый вид деятельности в период действия договора аренды.

4.3. В случае прекращения осуществления социально значимого вида деятельности льгота по арендной плате не применяется, а арендная плата рассчитывается и взыскивается в полном объеме в порядке, определенном в соответствующем договоре аренды.

4.4. Применение понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, оформляется дополнительным соглашением к договору аренды, согласно заявлению Арендатора.

5. Договор аренды муниципального имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды (приложение №1 к настоящему Положению).

5.2. Договор аренды имущества, включенного в Перечень, заключается на срок пять лет.

Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права пользования имуществом, включенным в Перечень.

5.3. Заключение договора аренды муниципального имущества не предоставляет Арендатору права выкупа такого имущества, если иное не

предусмотрено законодательством Российской Федерации.

6. Порядок сдачи муниципального имущества в субаренду

6.1. В отношении имущества, включенного в Перечень, запрещается передача Арендатором имущества в субаренду.

7. Заключительное положение

Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

Приложение № 1
к Положению
о порядке и условиях предоставления в аренду
муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных прав
субъектов малого и среднего
предпринимательства),
находящегося в собственности
Новомихайловского сельсовета Коченевского
района Новосибирской области

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрировано
администрацией
Новомихайловского
сельсовета Коченевского
района
Новосибирской области
№ _ от « _ » _____ 20

Администрация Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Новомихайловского сельсовета Коченевского района Новосибирской области Митиной Зинаиды Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны и именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя действующего на основании Устава (Положения), 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, расположенные по адресу: _____ для использования по _____

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений _____ кв. м.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещением «Арендатору» передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этим помещением или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему. Порядок предоставления и использования земельного участка, а также его размеры могут быть установлены сторонами дополнительно в настоящем Договоре либо отдельным соглашением.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяется в копии поэтажного плана, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью. Передача 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 не считается заключенным.

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

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение двух рабочих дней с момента подписания настоящего Договора сообщить Арендатору сведения необходимые для заключения договора на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды, по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема - передачи.

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

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

2.1.5. 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).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации (при наличии).

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений если иное не предусмотрено настоящим договором, контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель доводит до сведения Арендатора (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. Принять арендованные помещения от Арендатора в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.3. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.2.4. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя помещение, указанное в п. 1.1 (приложение 1), по акту приема передачи.

2.2.5. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по НСО, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.7. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения 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 объекта.

2.2.8. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей

искажающих первоначальный и функциональное назначение вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.9. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находятся часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно - технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.10. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать и не пользоваться третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.11. До шестого числа отчетного месяца Арендатор обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.6 настоящего Договора.

2.2.12. Предоставлять представителям Арендодателя возможности беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях проведения проверок использования объекта аренды в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять документацию запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

2.2.14. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемое помещение не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора и сдать Арендодателю помещение по акту приема - передачи.

2.2.15. Передать Арендодателю арендованное помещение в том же состоянии в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность полученного имущества. В случае утраты (гибели), повреждения, похищения, возмещает Арендодателю убытки, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.16. Освободить помещение 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 уполномоченными органами.

2.2.17. Ежегодно страховать взятое в аренду имущество на случай его утраты (гибели), повреждения, похищения, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.18. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора.

2.2.19. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:

- распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;
- организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;
- распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием.

2.2.20. Зарегистрировать договор в отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в сроки, установленные законодательством.

3. Платежи и расчеты по Договору аренды.

3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке руб. за 1 кв. м в год, что за общую площадь арендуемого помещения кв. м, без учета НДС, составляет _____ (_____) руб. в год

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте Договора обязан представить 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 без учета НДС в размере _____ (_____) руб. перечисляется в бюджет Новомихайловского сельсовета:

Банк получателя:

Получатель:

Управление федерального казначейства по Новосибирской области

(администрация Новомихайловского сельсовета Коченевского района
Новосибирской области л/с 02513026370)

ИНН 5425106683 КПП 542501001р/счет № 40204810250040000178

ОКТМО 50623416

(в платежном поручении указать: код _____ «арендная плата за
пользование муниципальным недвижимым имуществом» Договор № _____ от
за период _____).

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется отдельным платежным поручением на счет 40101 «Налоги, распределяемые органами федерального казначейства» отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора в налоговом органе в качестве налогоплательщика.

в) расходы Арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды.

3.3. Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4. Ответственность сторон.

4.1 За нарушение сроков, указанных в п. 2.1.2 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. Арендатор вправе уменьшить сумму ежемесячной арендной платы Арендодателю на сумму пени.

4.2 Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.2 Договора Арендодателем начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п. 4.2.в;

б) в случае нарушения п. 2.2.9 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.в;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п. 4.2.а,б перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением на счет, на который перечисляется основной платеж по арендной плате.

4.3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании срока

действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в районный бюджет на счет, указанный в п.4.2.в настоящего Договора, и Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

4.4. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные 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 пени в размере 0,3% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.

5.1. 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 по п. 3.3 настоящего Договора).

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон, либо в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

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

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 3.2.а, в течение двух месяцев;

б) использования помещения (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;

в) нарушения п. 2.2.9, 3.3 настоящего Договора;

г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 Договора;

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

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

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

5.5. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по настоящему договору, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за один месяц до окончания срока действия договора.

5.6. Применение понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, оформляется дополнительным соглашением к договору аренды, согласно заявлению Арендатора.

5.7. В случае прекращения осуществления социально значимого вида деятельности льгота по арендной плате не применяется, а арендная плата рассчитывается и взыскивается в полном объеме в порядке, определенном соответствующим договором аренды.

6. Особые условия

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемого помещения без письменного согласия Арендодателя.

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

6.6. 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.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора, разрешаются Арбитражным судом.

7.Срок действия Договора

7.1. Договор действует с _____ 20 __ г. по _____ 20 __ г.

8. Юридические адреса сторон

Арендатор:	Наименование (ФИО ПБОЮЛ)	
	Юридический	адрес
	Почтовый	адрес
	ИНН _____, ОКПО _____	

Арендодатель

Администрация Новомихайловского
сельсовета Коченевского района 632631
НСО, Коченевский район, с.
Новомихайловка, ул. Центральная, 18
ОКПО 04200256, ИНН 5425106683

9. Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Глава Новомихайловского сельсовета

Коченевского района

_____ 3.В. Митина

_____ 20 __ г.

М.П.

_____ 20 __ г.

М.П.

Согласование:

Организация, обслуживающая объект аренды

_____ 20 __ г.

М.П.(при её наличии)

Приложение
№ 1 к
Договору №
от

АКТ

приема-передачи нежилого помещения, здания,
сооружения, относящегося к муниципальной собственности в
аренду по адресу:

Мы, нижеподписавшиеся
«Арендодатель» _____, в лице
_____, действующего на
Основании _____

«Арендатор» _____,
в лице _____,
действующего на основании _____

Составили настоящий акт о нижеследующем:
«Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование нежилые
помещения (здание, сооружение) по адресу:

_____ общей площадью _____ кв.м.
Техническое состояние передаваемого помещения (здания,
сооружения) характеризуется следующим:
состояние стен _____
состояние потолков _____
состояние пола _____
состояние окон и дверей _____
состояние электрооборудования _____
кем производился ремонт _____ - _____
необходимость проведения текущего и капитального ремонта:
проведения капитального ремонта не требуется
помещение находится в _____ состоянии _____

Передал:
Арендодатель

Принял:
Арендатор

«__» _____ 20__ г.
М.П.

«__» _____ 20__ г.
М.П.(при её наличии)

Приложение № 3

к Положению

о порядке и условиях предоставления в аренду
муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных прав
субъектов малого и среднего
предпринимательства),
находящегося в собственности
Новомихайловского сельсовета Коченевского
района Новосибирской области

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В
АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО В
ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ НОВОМИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
КОЧЕНЕВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, СВОБОДНОГО ОТ
ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ
СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

**I. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Размер арендной платы по договору аренды недвижимого имущества (нежилые здания, сооружения, строения, нежилые помещения, части нежилых помещений), включенного в перечень, заключаемому без проведения торгов, также начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, заключаемому по результатам проведения торгов, определяется по формуле, и не включает в себя плату за землю:

$Апл = В \times S$, где Апл - размер
арендной платы в год, руб.;

В - рыночная величина годовой арендной платы за 1 кв. м. Определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности; S - арендуемая площадь, кв. м.

При проведении торгов на право заключения договора аренды размер арендной платы, определенный по формуле, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

**II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ
СДАЧЕ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ**

Арендная плата рассчитывается как арендный процент от рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком на дату подачи заявки, в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 N 135-ФЗ и ГОСТами Р 51195.0.01-98, Р 51195.0.02-98, утвержденными Постановлениями Госстандарта России от 18.08.99.

Арендный процент устанавливается на уровне от 5% до 30% в зависимости от вида деятельности (Квд).

К в д:

- производство промышленной продукции, строительных материалов, сельхозпродукции, товаров народного потребления - 5%;
- размещение объектов оптовой и розничной торговли - 10%;
- размещение производства высокотехнологичной продукции, лекарств, для организации деятельности в области спорта, отдыха и развлечений - 15%;
- размещение производства спиртосодержащей продукции - 30%;
- другие виды деятельности - 15-30%.

III. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБОРУДОВАНИЯ, ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И ДРУГОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

$Апл = Рс * Ксз * 0,15$, где

Апл - арендная плата в год, руб.;

Рс - Рыночная стоимость имущества, руб. Определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости имущества, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

0,15 - Арендный процент.

Ксз - коэффициент социальной значимости.

Ксз - 0,05 для оборудования газоснабжения населения;

Ксз - 0,5 для оборудования электроснабжения населения, для транспортных средств общественного назначения с количеством пассажирских мест более 8»; Ксз - 1,0 для иных видов движимого имущества.

к Положению
о порядке и условиях предоставления в аренду
муниципального имущества,
свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных
прав субъектов малого
и среднего предпринимательства),
находящегося в собственности
Новомихайловского сельсовета Коченевского
района Новосибирской области

**Заявление о соответствии юридического лица
или индивидуального предпринимателя
условиям отнесения к субъектам малого и среднего
предпринимательства,
установленным Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ
«О развитии малого и среднего предпринимательства
в Российской Федерации»**

Настоящим заявляю, что (указывается полное наименование
юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее — при
наличии) индивидуального предпринимателя)

ИНН: (указывается идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
юридического лица или физического лица зарегистрированного в качестве
индивидуального предпринимателя) дата государственной регистрации
(указывается дата государственной регистрации юридического лица или
индивидуального предпринимателя) соответствует условиям отнесения к
субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным
Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и
среднего предпринимательства в Российской Федерации».

(фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии) подписавшего,
должность)

подпись

м. п. (при наличии)

« »

20 г.