**Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я**

**И Р К У Т С К А Я О Б Л А С Т Ь**

**К И Р Е Н С К И Й М У Н И Ц И П А Л Ь Н Ы Й Р А Й О Н**

**Д У М А**

**РЕШЕНИЕ №122/6**

**25 ноября 2015 г. г. Киренск**

|  |
| --- |
| **Об утверждении Положения «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район»** |

В целях совершенствования порядка передачи в аренду объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район, а также повышения эффективности его использования на условиях аренды, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 8, пунктом 5 части 1 статьи 26 Устава муниципального образования Киренский район,

**ДУМА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район».
2. Признать утратившими силу нормативно-правовые акты:

- решение Думы Киренского муниципального района от 11.03.2011г. № 167/5 «О внесении изменений в Положение «О порядке передачи в аренду объектов муниципальной собственности муниципального образования Киренский район», утвержденного решением Думы Киренского муниципального района от 20.08.2010г. № 76/5;

- решение Думы Киренского муниципального района от 29.12.2010г. №154/5 «О принятии методики определения величины арендной платы за пользование движимым и недвижимым имуществом коммунального назначения».

1. Данное Решение подлежит официальному опубликованию в газете «Ленские зори», в Бюллетене нормативных правовых актов Киренского муниципального района "Киренский районный вестник" и размещению на официальном сайте Администрации Киренского муниципального района [www.kirenskrn.irkobl.ru](http://www.kirenskrn.irkobl.ru).
2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Мэр**

**Киренского муниципального района К.В. Свистелин**

**Председатель Думы**

**Киренского муниципального района П.М. Пашкин**

УТВЕРЖДЕНО

 Решением Думы Киренского

муниципального района

 от «25» ноября 2015г. №122/6

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

КИРЕНСКИЙ РАЙОН

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район (далее – Положение) разработано в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», в целях повышения эффективности использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования Киренский район, формирования устойчивого источника доходной части местного бюджета.

1.2. Положение определяет порядок передачи в аренду объектов муниципальной собственности и основывается на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости, прозрачности процедур предоставления объектов муниципальной собственности в аренду.

1.3. Арендодателями при передаче объектов муниципальной собственности в аренду выступают:

1) комитет по имуществу и ЖКХ администрации Киренского муниципального района» (далее – Комитет по имуществу и ЖКХ) - в отношении недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной казне муниципального образования Киренский район;

2) муниципальные унитарные предприятия - в отношении недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Киренский район и закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с согласия собственника этого имущества;

3) автономные, бюджетные и казенные муниципальные учреждения (далее - муниципальные учреждения) в отношении недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Киренский район и закрепленного за ними на праве оперативного управления, с согласия собственника этого имущества в случаях, предусмотренных статьей 298 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.4. Арендаторами при передаче в аренду объектов муниципальной собственности могут выступать физические лица; физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, юридические лица.

1.5. Передача объектов муниципальной собственности в аренду производится на основании договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности.

1.6. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

 Долгосрочный договор аренды заключается в следующих случаях:

а) осуществление арендатором деятельности, направленной на решение социально значимых для муниципального образования Киренский район задач;

б) заключение договора на новый срок с арендатором, не имеющим задолженности по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения долгосрочного договора;

в) передачи муниципального имущества, включенного в Перечень объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район, предназначенных для передачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, на срок не менее двух лет;

г) передачи муниципального имущества по результатам конкурса или аукциона, в соответствии с конкурсной документацией и документацией для проведения аукциона.

1.7. Объектами договоров аренды являются:

1) объекты недвижимости

- здания;

- помещения;

- строения;

- сооружения;

- имущественные комплексы;

- инженерные сооружения, к которым относятся:

- объекты электроснабжения (линии электропередачи, трансформаторные подстанции и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения электрической связи и осуществления передачи электрической энергии оборудование);

- объекты водоснабжения и водоотведения (передаточные устройства, в том числе сети и трубопроводы различного назначения; производственные здания и сооружения, в том числе водопроводно-насосные станции, канализационно-насосные станции; и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения водоснабжения и водоотведения оборудование);

- объекты теплоснабжения (передаточные устройства, в том числе тепловые сети теплоцентрали; производственные здания и сооружения, в том числе тепловые насосные станции, котельные; и иные объекты, включая предназначенное для обеспечения теплоснабжения оборудование) являющиеся муниципальной собственностью муниципального образования Киренский район;

- иные инженерные объекты и искусственные сооружения (дороги, мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, пешеходные мосты, лестницы, берегоукрепления, подпорные стенки, кабельные линии связи, а также аналогичные объекты со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений и оборудованием) находящиеся на межселенной территории;

2) объекты движимого имущества.

Исключение составляют объекты, включенные в Перечень объектов муниципальной собственности муниципального образования Киренский район, не подлежащие передаче во временное или постоянное владение и пользование, в том числе в залог, в аренду, безвозмездное пользование.

1.8. Подготовку проектов договоров аренды, заключение, изменение, расторжение, контроль за соблюдением условий договоров аренды, учет договоров аренды недвижимого и движимого имущества, находящегося в муниципальной собственности, обеспечивают арендодатели в пределах их полномочий, установленных пунктом 1.3 настоящего Положения.

1.9. Договор аренды объекта недвижимости заключается между Арендатором и Арендодателем на основании Примерного договора аренды объекта (Приложение N 1 к настоящему Положению).

1.10. Арендатор без письменного согласия Арендодателя не имеет права сдавать арендованное имущество в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать свои права по договору аренды в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Договор субаренды объекта недвижимости или его части не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды объекта недвижимости. Досрочное прекращение договора аренды объекта недвижимости влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Оформление договоров субаренды является обязанностью арендатора.

 1.11. Проведение капитального ремонта (реконструкции) объектов муниципальной собственности муниципального образования Киренский район, передаваемых (переданных) в аренду, может осуществляться:

1) за счет собственных средств муниципальных унитарных предприятий, в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) за счет средств, предусмотренных на эти цели в смете доходов и расходов муниципальных учреждений и в расходной части местного бюджета на соответствующий финансовый год, в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;

3) за счет средств, предусмотренных на эти цели в расходной части местного бюджета на соответствующий финансовый год, в отношении имущества, находящегося в муниципальной казне.

1.12. Действие настоящего Положения не распространяется на правоотношения, возникающие в связи с передачей в аренду земельных участков.

2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ В АРЕНДУ

ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Заключение договора аренды объекта муниципальной собственности не предоставляет арендатору права выкупа такого объекта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.2. Передача имущества по договору аренды оформляется передаточным актом, подписываемым сторонами. Передаточный акт должен содержать сведения о фактическом состоянии имущества.

2.3. При передаче в аренду недвижимого имущества к договору аренды прилагаются соответствующие поэтажные планы помещений, зданий, строений, сооружений на основании технических паспортов, на которых обозначается передаваемое в аренду недвижимое имущество с указанием размера арендуемой площади.

При передаче в аренду движимого имущества неотъемлемой частью договора аренды являются документы, индивидуально определяющие имущество, а также перечень передаваемого имущества с указанием его балансовой стоимости.

2.4. Заключению договора аренды имущества, находящегося в оперативном управлении образовательных учреждений, должна предшествовать проводимая уполномоченным органом администрации муниципального образования Киренский район экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ В АРЕНДУ

 3.1. Заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением случаев, установленных частью 1 статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.2. В порядке, предусмотренном п. 3.1. Положения осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

 1) муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления муниципальным унитарным предприятиям;

2) муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за автономными учреждениями;

 3) муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, органам местного самоуправления.

3.3. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, указанных в [пунктах 3.1](#Par100), [3.2](#Par101), и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса осуществляется в порядке, установленном приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав 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».

3.4. Для получения объекта муниципальной собственности в аренду заявитель представляет в Комитет по имуществу и ЖКХ:

1) заявление о намерении заключить договор аренды с предложением о передаче ему в аренду муниципального имущества, которое должно содержать следующие сведения:

- наименование заявителя (наименование юридического лица, с указанием организационно-правовой формы; Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица);

- адрес лица, подавшего заявление (юридический, фактический, почтовый), контактный номер телефона;

- предполагаемое целевое использование испрашиваемого имущества;

- площадь и адрес объекта;

- предполагаемый срок договора аренды.

2) документ, удостоверяющий личность;

3) документ, удостоверяющий права (полномочия) представителя физического или юридического лица, индивидуального предпринимателя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

4) для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица - копии учредительных документов.

Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей), выданную уполномоченным органом не ранее, чем за 6 месяцев до подачи заявления о предоставлении объекта в аренду заявитель вправе представить по собственной инициативе.

5) при размещении сооружений связи на объектах муниципального имущества необходимо согласование отдела по электроснабжению, транспорту, связи и ЖКХ Комитета по имуществу и ЖКХ.

Заявление рассматривается Комитетом по имуществу и ЖКХ в течение 30 дней со дня поступления заявления.

По результатам рассмотрения принимается одно из следующих решений:

1) о заключении договора аренды;

2) о проведении торгов по продаже права аренды;

3) об отказе в заключении договора аренды.

Комитет по имуществу и ЖКХ направляет заявителю соответствующее мотивированное решение в 3-х дневный срок со дня его принятия.

Решение Комитета по имуществу и ЖКХ может быть обжаловано мэру муниципального образования Киренский район или в суд.

4. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, УЧЕТ АРЕНДОВАННЫХ

ОБЪЕКТОВ И КОНТРОЛЬ ЗА ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ

4.1. Арендная плата вносится арендатором в порядке и сроки, указанные в договоре аренды, на единый счет местного бюджета без налога на добавленную стоимость.

Налог на добавленную стоимость начисляется и оплачивается арендатором самостоятельно в порядке, предусмотренном статьей 143, пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Арендная плата за пользование имуществом, находящимся в хозяйственном ведении, перечисляется арендатором на расчетный счет арендодателя (муниципального унитарного предприятия).

4.3. Арендная плата за пользование имуществом, находящимся в оперативном управлении, перечисляется арендатором на расчетный счет арендодателя (муниципального учреждения).

4.4. Размер арендной платы за объекты недвижимого и движимого имущества определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации.

4.5. Размер арендной платы по договору аренды объектов муниципальной собственности не может быть менее рассчитанного в соответствии с [пунктом 4.4](#Par122) настоящего Положения.

4.6. Расчет арендной платы за пользование недвижимым имуществом производится исходя из фактически занимаемой арендатором полезной площади помещений на основании поэтажного плана и экспликации технического паспорта и части мест общего пользования пропорционально основной занимаемой площади.

4.7. Арендная плата не включает в себя расходы, связанные с эксплуатацией объекта муниципальной собственности.

Оплата коммунальных услуг и расходов, связанных с эксплуатацией объекта, производится арендатором в порядке, установленном договором аренды.

4.8. Предоставление муниципальной преференции в виде полного или частичного освобождения от арендной платы производится в порядке, установленном статьей 20 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.9. Учет объектов муниципальной собственности, находящихся в казне муниципального образования Киренский район и переданных в аренду, осуществляет Комитет по имуществу и ЖКХ путем ведения Реестра объектов недвижимого и движимого имущества, переданного в аренду.

4.10. Комитет в соответствии с настоящим Положением обеспечивает учет арендуемых объектов и осуществляет контроль за:

1) соблюдением арендаторами условий договоров, в том числе своевременным поступлением в местный бюджет денежных средств, полученных от передачи объектов муниципальной собственности в аренду;

2) надлежащим и целевым использованием арендуемых объектов.

Приложение N 1

к Положению «О порядке передачи в аренду объектов, находящихся в собственности муниципального образования Киренский район утвержденному решением Думы Киренского муниципального района от «25» ноября 2015г. №122/6

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

Договор №

аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности

|  |  |
| --- | --- |
| г. Киренск Иркутской области |  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя со ссылкой на статус «индивидуальный предприниматель», Ф.И.О. физического лица),

**для юридических лиц:**  наименование и реквизиты свидетельства о государственной регистрации, дата его выдачи, наименование выдавшего органа, ОГРН, ИНН, КПП.

**для индивидуальных предпринимателей:** наименование и реквизиты свидетельства о государственной регистрации, дата его выдачи, наименование выдавшего органа, ОГРН, ИНН, КПП, наименование документа, удостоверяющего личность, номер этого документа, дата выдачи документа, наименование органа, выдавшего документ, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(индекс, область, город, микрорайон, дом, квартира)

**для физических лиц:** наименование документа, удостоверяющего личность, номер этого документа, дата выдачи документа, наименование органа, выдавшего документ, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(индекс, область, город, микрорайон, дом, квартира)

именуемый (ое, ая) в дальнейшем **«Арендатор»*,*** в лице (для юридических лиц и при наличии представителя у индивидуального предпринимателя и физического лица)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ наименование должности (для юр. лиц), Ф.И.О. полностью, наименование документа, удостоверяющего личность, номер этого документа, дата выдачи документа, наименование органа, выдавшего документ, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(индекс, область, город, микрорайон, дом, квартира), действующего на основании (указать наименование и реквизиты нормативного правового акта или доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование объект недвижимости (здание, нежилое помещение, сооружение, строение), именуемый далее «Объект», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (описание объекта договора аренды с указанием индивидуально-определенных признаков, предусмотренных техническим описанием объекта, выполненного уполномоченным органом, в том числе номера и площади помещений в соответствии с поэтажным планом, выполненным на основании технического паспорта – для нежилых помещений, указать адрес объекта)

для использования под размещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указывается целевое назначение, для которого передается объект аренды, которое определяется исходя из терминологии, указанной в действующей Методике расчета годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества).

1.2. Одновременно с передачей в аренду Объекта Арендатору предоставляется право пользования *местами общего пользования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*( при наличии в арендуемом объекте двух и более арендаторов указываются номера и площади помещений, используемые как места общего пользования)

 1.3.Общая площадь сдаваемого в аренду Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, в том числе площадь мест общего пользования составляет – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Площадь мест общего пользования, относимая на Арендатора, пропорциональна основной площади, занимаемой Арендатором.

1.4. Одновременно с передачей в аренду Объекта, Арендатору предоставляется право пользования земельным участком, на котором расположен Объект и необходимый для его использования, площадью *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.*

 1.5.Настоящий договор заключается на срок ***с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*** и вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи Объекта, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. (**для договоров, не подлежащих государственной регистрации)**

1.5. Настоящий договор заключается на срок ***с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*** и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Расходы по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации договора аренды, несет Арендатор. В стоимость арендной платы указанные расходы не засчитываются. (**для договоров, подлежащих государственной регистрации)**

 1.6. Сдача Объекта в аренду не влечет за собой передачу права собственности на него.

1. **2. Права и обязанности сторон**
	1. Арендодатель обязан:
		1. Передать Арендатору Объект в течение 3 дней со дня подписания настоящего договора, по акту приема-передачи с указанием в нем его технического состояния на день передачи в состоянии соответствующем условиям договора и назначению имущества.
		2. Не менее чем за месяц письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке Объекта на капитальный ремонт или о его ликвидации по градостроительным или иным основаниям, а так же в связи с прекращением арендных отношений по истечении срока договора аренды.
	2. Арендодатель вправе:
		1. Осуществлять контроль за надлежащим и целевым использованием сданного в аренду Объекта недвижимости.
	3. Арендатор обязан:
		1. Использовать арендуемый Объект исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.1. настоящего договора.
		2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.3.3. При реорганизации, изменении наименования**,** банковских реквизитов, местонахождения, в течение десяти дней письменно известить Арендодателя о произошедших измененияхс приложением подтверждающих документов.

* + 1. За счет собственных средств производить текущий ремонт Объекта, согласно ГОСТов и санитарных правил.
		2. Содержать Объект в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки, а также поддерживать в надлежащем состоянии прилегающую к нему территорию.
		3. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на Объекте.
		4. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
		5. Не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладку скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировку и переоборудование. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя.

2.3.9. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием конструкций Объекта (или его части), постановкой Объекта на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным или иным основаниям, в сроки определенные предписанием Арендодателя.

* + 1. 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. Если арендуемый Объект в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет собственных средств, или возмещает ущерб по рыночной стоимости, определенной на момент возмещения ущерба, а также возмещает убытки, связанные с упущенной выгодой.

2.3.11. Заключить в течение десяти календарных дней с даты вступления в силу настоящего договора договор на обслуживание и оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, а при необходимости и других услуг с соответствующими службами.

2.3.12. В случае передачи в аренду отдельно стоящего здания (строения, сооружения и т.д.) в пятидневный срок с даты заключения настоящего договора обратиться с заявлением в комитет по имуществу и ЖКХ администрации Киренского муниципального района для оформления договора аренды земельного участка.

* + 1. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу без письменного разрешения Арендодателя.

Заключение Арендатором таких договоров или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке.

* + 1. При досрочном прекращении действия настоящего договора, письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении арендуемого Объекта.

2.3.15. Передать Объект при его освобождении в связи с окончанием срока действия настоящего договора в срок **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** а при досрочном прекращении действия договора в последний день срока установленного п. 2.3.14. настоящего договора по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования, с учетом естественного износа, со всеми разрешенными переделками, перестройками и неотделимыми улучшениями.

 2.3.16. В случае не возврата Объекта в срок установленный п. 2.3.15., Арендатор обязан вносить арендную плату, за все время просрочки, причем это не означает автоматического продления арендных отношений.

* + 1. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого Объекта.

2.3.18. Письменно не позднее, чем за один месяц до истечения срока договора уведомить Арендодателя о намерении продлить действие договора или заключении нового договора.

* 1. Арендатор вправе:

 2.4.1. Передавать арендуемый Объект в субаренду с письменного разрешения Арендодателя.

**3.Платежи и расчеты по договору**

 3.1. Арендная плата устанавливается по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации

3.2. Арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно, не позднее 5 числа текущего расчетного месяца. Арендная плата вносится Арендатором за пользование Объектом со дня подписания акта приема-передачи Объекта в аренду. При наличии в арендуемом помещении двух и более арендаторов права пользования местами общего пользования принадлежат арендаторам на равных условиях, плата за пользование местами общего пользования рассчитывается пропорционально доле основной площади, занимаемой арендатором.

3.3. Арендатор:

перечисляет арендную платуза Объект: (без начисления НДС) и пеню на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_с указанием назначения платежа «аренда недвижимого муниципального имущества», «адреса арендуемого имущества», «номера и даты договора аренды». Налог на добавленную стоимость исчисляется и оплачивается Арендатором самостоятельно, в порядке установленном федеральным законодательством;

 3.4. Изменения размера арендной платы осуществляется в сроки и в порядке, предусмотренные условиями договора.

 3.5. В случае внесения Арендатором суммы, превышающей размер установленной арендной платы, оставшаяся часть зачисляется в счет последующего платежа.

**4.Ответственность сторон**

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.
	2. В случае нарушения Арендатором п.3.2. настоящего договора начисляется пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	3. Уплата пени не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств по настоящему договору.
1. **Изменение, расторжение и прекращение действия договора**

 5.1. Предложения о внесении изменений в Договор (кроме изменения величины арендной платы) направляются Сторонами не позднее месячного срока до дня предполагаемого изменения условий Договора.

* 1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой срок по соглашению сторон.
	2. Договор аренды может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:
		1. При использовании Арендатором Объекта, не по указанному в п. 1.1. договора назначению, либо с существенными или неоднократными нарушениями.
		2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы более двух месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, коммунальным услугам, эксплуатационным расходам и выплате неустойки (пени).
		3. При систематическом не обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.
		4. При сдаче Объекта, как в целом, так и по частям, в субаренду или иное пользование без письменного разрешения Арендодателя.
		5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта или инженерного оборудования.
		6. В случае не заключения договоров на обслуживание Объекта, в течение десяти календарных дней, со дня заключения настоящего договора.
		7. В случае отсутствия или прекращения срока действия государственного разрешения и/или лицензии связанные с деятельностью Арендатора в арендуемом Объекте.
		8. В случае не выполнения Арендатором предписаний Арендодателя, предусмотренных настоящим договором.

 5.4. Договор аренды может быть расторгнут по другим основаниям, предусмотренными действующим гражданским законодательством РФ.

1. **Прочие условия**

 6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта лежит на Арендаторе, с момента подписания настоящего договора.

 6.2. Арендодатель не несет ответственности за гибель или порчу имущества находящегося в собственности Арендатора, по причине стихийного бедствия и аварии на инженерных сетях и оборудовании Объекта.

 6.3. Арендатор от своего имени и на свой риск осуществляет коммерческую деятельность, в том числе самостоятельно получает необходимые государственные разрешения и лицензии, связанные с его деятельностью в арендуемом Объекте.

 6.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим гражданским законодательством РФ.

6.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров. Срок рассмотрения взаимных претензий сторонами устанавливается равным десяти рабочим дням.

В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров он передается на рассмотрение суда, Арбитражного суда Иркутской области в соответствии с их компетенцией.

 6.6. Настоящий договор составлен в двух (трех) подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон.

**7. Приложение к договору**

Неотъемлемыми частями договора являются следующие приложения:

1)Приложение № 1: Акт приема-передачи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к договору №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности

2) Приложение № 2: Расчет арендной платы к договору №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аренды объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности

3) Приложение № 3: Выкопировка из технического паспорта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с обозначенными помещениями и частями помещений, передаваемых в аренду.

**8. Реквизиты сторон**

**Арендодатель:**

Наименование:

Юридический адрес:

телефон:

**Арендатор:**

# Наименование:

Юридический адрес:

Банковские реквизиты:

телефон:

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:** | **Арендатор:** |
|  |  |