****

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЗЕЛЕНОБОРСКИЙ**

**КАНДАЛАКШСКОГО РАЙОНА**

**МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от 29 марта 2018 № 381

**О внесении изменений в Положение «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества городского поселения Зеленоборский», утвержденное Решением Совета депутатов**

**г.п. Зеленоборский от 30.04.2015 N 74**

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского поселения Зеленоборский Кандалакшского района

 **Совет депутатов** **городского поселения Зеленоборский** **Кандалакшского района**, **РЕШИЛ:**

1. Внести изменения в Положение «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества городского поселения Зеленоборский», утвержденное Решением Совета депутатов г.п.Зеленоборский от 30.04.2015 № 74 (прилагается)

2.Настоящее Решение вступает в силу с момента опубликования.

3.Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить в сети Интернет на официальном сайте городского поселения Зеленоборский <http://zelenoborskiy.ucoz.ru/> .

Глава муниципального образования И.Н.Самарина

Приложение к Решению совета депутатов

гп. Зеленоборский от 30.04.2015 № 74

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества**

**городского поселения Зеленоборский**

**( в ред. № 381 от «29» марта 2018 г.)**

***1. Общие положения***

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", Уставом городского поселения, и регулирует арендные отношения, предметом которых являются объекты (нежилые здания, сооружения, помещения в них, нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные, объекты движимого имущества), находящиеся в собственности городского поселения Зеленоборский (далее- муниципальное имущество).

1.2. Целью настоящего Положения является обеспечение эффективного управления муниципальным имуществом, увеличение доходов бюджета городского поселения Зеленоборский, установление порядка заключения договоров аренды, обязательного для исполнения всеми действующими на территории муниципального образования юридическими и физическими лицами.

1.3. Аренда объектов муниципального имущества - это основанное на договоре, срочное, возмездное владение и пользование или временное пользование муниципальным имуществом, необходимым арендаторам для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности, не запрещенной действующим законодательством.

1.4. Арендодателями муниципального имущества могут выступать:

- Администрация городского поселения Зеленоборский - в отношении имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными предприятиями и учреждениями (далее - имущество муниципальной казны);

- муниципальные предприятия, муниципальные (автономные, бюджетные и казенные) учреждения - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

1.5. С письменного согласия Администрации городского поселения Зеленоборский передаются в аренду следующие объекты:

- недвижимое имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий;

- движимое и недвижимое имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных казенных предприятий или муниципальных казенных учреждений;

- недвижимое и особо ценное движимое имущество, находящееся в оперативном управлении муниципальных бюджетных учреждении и муниципальных автономных учреждений, или приобретенное за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества.

1.6. Муниципальные предприятия и муниципальные учреждения, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, именуются далее балансодержателями.

1.7. Арендаторами объектов аренды выступают юридические и физические лица, в том числе граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

1.8. Предоставление объекта муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

***2. Объекты аренды движимого и недвижимого имущества***

2.1. В аренду предоставляются следующие объекты:

2.1.1. Недвижимости:

- незанятые;

- высвобождаемые арендаторами в связи с окончанием срока договора аренды или его расторжением в соответствии с действующим законодательством;

- вновь построенные, капитально отремонтированные, переведенные из жилого фонда в нежилой, переданные муниципальному образованию или поступившие в его ведение иным способом, если иное использование этого помещения не предусмотрено.

2.1.2. Неиспользуемое движимое имущество.

***3. Способы и порядок предоставления в аренду объектов муниципального имущества***

«Муниципальное имущество может быть передано в аренду только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением предоставления указанного права на такое имущество:

1) на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

2) государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

3) государственным и муниципальным учреждениям;

4) некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

5) адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

6) медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

7) для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

8) лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 131-ФЗ «О защите конкуренции»;

10) лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

11) на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

12) взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

13) правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

14) являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

15) лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

16) передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

3.2. Конкурсы или аукционы на право заключения договоров аренды муниципального имущества проводятся в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

3.3. Муниципальное имущество, включенное в Перечень объектов недвижимости муниципального имущества, предоставляемого субъектам малого и среднего предпринимательства, утвержденный Советом депутатов городского поселения Зеленоборский, может быть передано в аренду на долгосрочной основе только по результатам проведения конкурсов и (или) аукционов на право заключения таких договоров субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

3.4. Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества, арендодателем которого выступает администрация городского поселения Зеленоборский, подается заявителем в письменном виде в администрацию городского поселения на имя главы администрации с указанием сведений о заявителе, предполагаемого срока аренды и цели использования имущества, а при аренде муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципального предприятия или муниципального учреждения - руководителю соответствующего предприятия или учреждения.

3.5. Заявление принимается к рассмотрению при наличии к нему следующих документов:

- копия учредительных документов юридического лица;

- копия паспорта для индивидуальных предпринимателей и физических лиц;

- копия приказа о назначении руководителя организации либо копия решения об избрании (назначении) руководителя организации;

- документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды без проведения торгов;

- ходатайство потенциального арендатора о предоставлении ему муниципальной преференции с пакетом документов, предусмотренных п. 3.8 настоящего Положения (в случае предоставления имущества в качестве муниципальной преференции).

3.5.1. Если заявитель относится к категории субъекта малого и среднего предпринимательства, пакет документов в обязательном порядке должен содержать информацию о соответствии его условиям, установленным ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации".

3.6. Арендодатель в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты регистрации заявления со всеми документами принимает решение о предоставлении в аренду имущества, об отказе в предоставлении в аренду имущества или о проведении торгов на право заключения договора аренды.

3.7. Арендодатель обязан принять решение о проведении торгов на право заключения договора аренды имущества, если в силу требования действующего законодательства у арендодателя возникает обязанность проведения торгов на право заключения договора аренды.

3.8. Рассмотрение заявок на получение муниципальной преференции в виде предоставления муниципального имущества в аренду производится в следующем порядке.

Заявитель - хозяйствующий субъект направляет в администрацию городского поселения Зеленоборский заявление на предоставление муниципальной преференции с приложением следующих документов:

- перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

- наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

- бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация;

- перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

- нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

Данное заявление регистрируется в журнале входящей корреспонденции. Заявление должно содержать сведения о заявителе, сведения, позволяющие определенно установить имущество, а также сроки и цели его использования.

При наличии всех указанных в настоящем пункте документов администрация городского поселения Зеленоборский в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня поступления заявления, направляет в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции вместе с документами, определенными Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

В случае получения положительного решения антимонопольного органа администрация городского поселения оформляет договор аренды в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня подписания распоряжения главой администрации городского поселения Зеленоборский о предоставлении муниципальной преференции.

В случае отказа антимонопольного органа в даче согласия на предоставление муниципальной преференции администрация городского поселения Зеленоборский в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня получения уведомления антимонопольного органа, письменно уведомляет об этом заявителя.

3.9. Документы, предоставляемые для заключения договора аренды (на новый срок, по результатам проведения конкурсов, аукционов), должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и отражать информацию, необходимую для заключения договора. Тексты документов должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью. Не подлежат приему для заключения договоров аренды документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

3.10. Заявление о предоставлении в аренду муниципального имущества может быть отклонено, если будут установлены следующие обстоятельства:

- нахождение заявителя в состоянии реорганизации, ликвидации или банкротства;

- представление заявителем ложных сведений;

- отсутствие необходимых документов, прилагаемых к заявлению;

- установление факта задолженности заявителя перед бюджетом муниципального образования, в том числе за аренду иных объектов муниципальной собственности;

- отсутствие муниципального имущества, отвечающего потребностям потенциального арендатора.

При невозможности сдачи в аренду муниципального имущества по вышеуказанным основаниям арендодатель направляет заявителю письменное мотивированное уведомление (ответ) об отказе от аренды имущества.

3.11. Заключение договора аренды на новый срок производится с соблюдением норм настоящего положения и действующего законодательства Российской Федерации.

По истечении срока договора аренды, указанного в п.3.1 настоящего Положения, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы 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;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Заявление на заключение договора на новый срок подлежит подаче на имя главы администрации (руководителя организации – балансодержателя) не позднее, чем за тридцать дней до окончания срока действия предыдущего договора аренды.

Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

3.12. При намерении прекратить договор аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, в связи с окончанием его срока заинтересованная сторона за один месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении договора аренды по окончанию срока его действия.

3.13. При намерении арендатора прекратить договор аренды до окончания срока его действия, арендатор не позже чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора обращается письменно к арендодателю с предложением о расторжении договора аренды. При этом сторонами заключается соглашение о расторжении договора аренды.

3.14. Одновременно с передачей недвижимого имущества арендатору на праве аренды передается право пользования земельным участком пропорционально размерам помещений и необходимым для его использования и свободного доступа к нему. Порядок предоставления и использования земельного участка определяется действующим законодательством и договором аренды недвижимого имущества.

3.15. Договоры на передачу в аренду объектов муниципального имущества подлежат обязательному учету в администрации городского поселения Зеленоборский.

***4. Договор аренды***

4.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды с прилагаемым к нему актом приема-передачи имущества. Договор аренды с прилагаемым к нему актом приема-передачи являются единственным основанием временного владения и пользования арендатором муниципальным имуществом.

4.2. Договор аренды заключается в письменной форме. Договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи объекта аренды по акту приема-передачи, подписанному арендатором и арендодателем.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Расходы по регистрации договора и дополнительных соглашений к нему несет арендатор.

Период между подписанием договора и предоставлением объекта аренды по акту приема-передачи не должен превышать 10 календарных дней.

4.3. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче объектов муниципального имущества на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

4.4. При прекращении договора аренды объекты муниципального имущества должны быть возвращены арендодателю с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и договором аренды.

4.5. Типовой договор аренды утверждается постановлением администрации городского поселения Зеленоборский.

4.6. В договор аренды должны быть включены следующие обязательные условия:

- предмет договора:

- назначение использования объекта;

- техническая характеристика объекта, план здания, сооружения, экспликация передаваемого помещения (для недвижимого имущества);

- права и обязанности сторон (в том числе по государственной регистрации договора аренды);

- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

- расчет арендной платы;

- срок договора аренды;

- размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок заключения, исполнения и расторжения договора аренды и разрешения споров;

- условия и порядок страхования объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности и передаваемого в аренду.

4.7. В случае возникновения разногласий у сторон при заключении договора они разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.8. Договор аренды, может быть, расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке при нарушении условий договора, в том числе при невнесении арендной платы в течение двух месяцев (если иное не предусмотрено договором);

- при ликвидации организации арендатора и других установленных действующим законодательством и договором аренды случаях.

4.9. Договор аренды заключается с соблюдением принципов добровольности и равноправия сторон.

4.10. В случае если объект аренды имеет недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию им, и арендатор за свой счет устраняет имеющиеся недостатки либо изменение функционального назначения помещения требует дополнительного согласования в установленном порядке, арендодатель вправе начало действия договора аренды определить с момента ввода объекта в эксплуатацию или получения всех необходимых согласований, оформив это дополнительным соглашением. Данный период не должен превышать трех месяцев.

4.11. Возмещение вреда, причиненного муниципальному имуществу, сданному в аренду, производится в порядке, установленном действующим законодательством.

4.12. Договоры аренды должны быть пронумерованы, скреплены печатями и подписаны сторонами.

4.13. Арендодатель обеспечивает подготовку договоров аренды и изменений к ним.

4.14. Основаниями для заключения договоров о передаче объектов муниципального нежилого фонда в аренду являются:

- протокол по результатам проведенных торгов (конкурсов, аукционов);

- согласие антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции и распоряжение администрации городского поселения Зеленоборский о предоставлении муниципальной преференции;

- распоряжение арендодателя о предоставлении муниципального имущества в аренду в случаях, предусмотренных п. 3.1 настоящего Положения.

4.15. По основаниям, указанным в п. 4.14 настоящего Положения, в течение 10 рабочих дней оформляется проект договора аренды муниципального имущества и предоставляется арендатору путем направления по почте либо непосредственно вручается арендатору.

В случае отказа арендатора от подписания проекта договора аренды в течение 10 календарных дней со дня его получения арендодатель вправе его аннулировать, известив об этом арендатора.

***5. Порядок определения арендной платы и перечисления арендной платы в бюджет***

5.1. За пользование арендованным муниципальным объектом арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

5.2. Размер арендной платы рассчитывается арендодателем в соответствии с Методикой расчета и уплаты арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся в собственности муниципального образования (далее – Методика), утвержденной постановлением администрации городского поселения Зеленоборский.

Основой исчисления арендной платы является рыночная величина годовой арендной платы за пользование объектами недвижимого и движимого имущества, указанная на основании заключения независимого оценщика о рыночной стоимости размера годовой арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у арендатора с момента подписания арендодателем и арендатором акта приема-передачи имущества и прекращается в момент возврата арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды считается незаключенным.

5.3. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением уровня инфляции – ежегодно путем умножения размера арендной платы на коэффициент инфляции по Мурманской области (индекс потребительских цен) за предшествующий финансовый год (для договоров, заключенных на срок более 1 года)

Указанные изменения доводятся до Арендатора письменно, направляются письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах арендатора, или вручаются Арендатору под роспись без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к заключенному договору аренды.

Повторная оценка рыночной стоимости годовой арендной платы одного квадратного метра общей площади объекта недвижимого имущества не производится.

5.4. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

5.5 Арендодатель за 1 месяц до момента изменения арендной платы уведомляет арендатора об изменении расчета арендной платы путем направления в адрес арендатора корректирующего расчета арендной платы, утвержденного арендодателем.

5.6. Размер арендной платы в договоре аренды указывается без учета НДС.

Арендная плата не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, плата за пользование земельным участком производится в соответствии с договором по отдельному прилагаемому к договору расчету.

Арендная плата не включает в себя плату за коммунальные платежи и иные административно-хозяйственные договоры.

5.7. Порядок оплаты коммунальных услуг, эксплуатационных затрат и иных платежей, которые не входят в состав арендной платы, определяется договором аренды недвижимого имущества.

5.8. В случае осуществления арендатором капитального ремонта объекта недвижимого имущества за счет собственных средств порядок возмещения затрат арендатору на проведение капитального ремонта определяется договором аренды.

5.9. В случае, когда арендатор провел за счет собственных средств и с согласия арендодателя мероприятия по улучшению арендованного имущества, не связанные с проведением капитального ремонта и не отделимые без вреда для имущества, порядок возмещения стоимости таких улучшений определяется договором аренды.

5.10. Порядок проведения капитального ремонта (реконструкции) и его условия должны быть оговорены в договоре аренды или дополнительном соглашении к договору.

5.11. Решение о размере компенсации затрат в счет арендной платы принимается арендодателем при предоставлении арендатором сметы затрат, договоров на выполнение работ либо платежных документов и акта выполненных работ.

5.12. За просрочку внесения арендной платы, а также за грубое нарушение обязательств договора аренды взимается неустойка (пеня, штраф) в соответствии с договором аренды имущества.

5.13. В случае неоднократного или длительного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

5.14. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

5.15. Срок внесения арендной платы определяется договором аренды.

5.16. Суммы арендной платы за пользование муниципальным имуществом, арендодателем по которым является администрация городского поселения Зеленоборский или казенное учреждение, зачисляются в бюджет муниципального образования.

В случаях, когда арендодателями являются муниципальные бюджетные и автономные учреждения, доходы, полученные от аренды, поступают в самостоятельное распоряжение данных учреждений.

5.17. Арендодатель обязан осуществлять контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендной платы в бюджет.

***6. Порядок предоставления объектов недвижимого имущества в субаренду***

6.1. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, то в соответствии с назначением имущества.

6.2. Арендатор не вправе без письменного согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

6.3. Арендатор, которому в соответствии с п. 3.1 настоящего положения предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с согласия арендодателя без проведения конкурсов или аукционов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десять процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены в соответствии с п. 3.1 настоящего положения, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

6.4. При необходимости сдачи в субаренду части арендованных объектов муниципального нежилого фонда с целью повышения эффективности использования площадей, а также поддержки финансового состояния юридических лиц, выполняющих социально значимые для муниципального района функции, арендатор и субарендатор письменно обращаются с заявлениями к арендодателю за разрешением на субаренду.

К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов субарендатора;

- схема предполагаемого размещения субарендатора с указанием целей использования помещений;

- проект договора субаренды.

6.5. Основные условия договора субаренды должны соответствовать типовому договору аренды, утвержденному постановлением администрации городского поселения Зеленоборский.

6.6. Договор субаренды подлежит обязательному согласованию в администрации городского поселения Зеленоборский. Арендатор представляет договор субаренды на согласование в трехдневный срок с момента его заключения. Арендодатель рассматривает поступившие заявления в 30-дневный срок со дня их регистрации, согласовывает договор субаренды либо дает арендатору мотивированный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время. Об отказе в согласовании договора субаренды арендатор уведомляется письменно.

6.7. Договор субаренды согласовывается на срок не более чем срок действия договора аренды помещения.

6.8. Арендную плату за всю площадь объекта, в том числе за переданную в субаренду, вносит арендатор с учетом ее перерасчета за помещения, занимаемые субарендатором, в зависимости от видов его деятельности.

 6.9. Если размер ставки арендной платы в результате пересчета за помещения, занимаемые субарендатором, понизился, то арендная плата взимается в соответствии с договором аренды.

***7. Контроль за использованием арендованных объектов недвижимого имущества***

7.1. Контроль за эксплуатацией переданных в аренду объектов муниципального нежилого фонда осуществляют арендодатели с составлением соответствующих актов проверки соблюдения арендаторами условий договора аренды.

7.2. О выявленных нарушениях условий договора аренды в процессе эксплуатации объектов муниципального имущества балансодержатель немедленно сообщает в администрацию городского поселения Зеленоборский, составив соответствующий акт.

При этом балансодержатель несет ответственность за точность и своевременность предоставления необходимой информации.

7.3. В случае несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства арендодатель предпринимает меры воздействия на недобросовестного арендатора, включая обращение в суд, принудительное выселение (в отношении недвижимого имущества) или принудительное изъятие (в отношении движимого имущества).

7.4. В случае оставления арендатором объекта аренды без письменного уведомления арендодателя о намерении расторгнуть договор аренды, арендодатель может в недельный срок после письменного уведомления арендатора произвести комиссионное вскрытие данного используемого объекта аренды с участием представителей арендодателя и правоохранительных органов с составлением акта его обследования, принятием мер по обеспечению сохранности находящегося в нем имущества и с последующим оформлением права собственности на это имущество в установленном законом порядке. Акт обследования может служить основанием для расторжения договора аренды.

7.5. Условия и порядок предоставления в аренду объектов муниципального имущества, не урегулированные настоящим Положением или договорами аренды, определяются действующим законодательством.