Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

"ДОРОГОБУЖСКИЙ РАЙОН" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 8 февраля 2007 г. N 62

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ

ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

"ДОРОГОБУЖСКИЙ РАЙОН" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

В соответствии с Положением о порядке управления имуществом муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области, утвержденным решением Дорогобужской районной Думы от 31.01.2007 N 1, постановляю:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#P29) о порядке сдачи в аренду объектов собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области.

2. Признать утратившим силу постановление главы администрации Дорогобужского района N 32 от 23.01.1995 "Об утверждении Положения о порядке учета и предоставления в аренду нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Дорогобужского района".

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

В.В.ЕРАСТЕНКОВ

Утверждено

постановлением

Главы муниципального образования

"Дорогобужский район"

Смоленской области

от 08.02.2007 N 62

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ДОРОГОБУЖСКИЙ РАЙОН"

СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, гражданским законодательством Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, Уставом муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области настоящее Положение устанавливает порядок сдачи в аренду муниципального имущества, отнесенного к муниципальной собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области.

1.2. Уполномоченным органом на право сдачи муниципального имущества в аренду и оформления договоров аренды является Отдел по управлению имуществом Администрации муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области (далее - Отдел).

1.3. В аренду могут быть переданы предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие свои натуральные свойства в процессе их использования.

1.4. Данное положение не распространяется на порядок сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

1.5. Здания - памятники истории и культуры, являющиеся объектами муниципальной собственности, предоставляются в аренду при наличии согласования условий их использования и эксплуатации с Отделом по культуре и спорту Администрации муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области.

1.6. Изменение целевого использования имущества, переданного в аренду, сдача в субаренду может производиться только с письменного согласия Отдела, предварительно согласованного с Главой муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области.

2. Порядок передачи в аренду нежилого фонда

2.1. Передача в аренду имущества может производиться как на конкурсной основе, так и без проведения конкурса. Решение о способе передачи имущества в аренду принимает постоянно действующая комиссия при Администрации муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области (далее - Комиссия).

2.2. При наличии имущества, которое может быть передано в аренду, Отдел обращается в Комиссию с соответствующим уведомлением об этом. Комиссия в недельный срок принимает решение о способе сдачи в аренду имущества и уведомляет об этом Отдел.

2.3. В случае принятия Комиссией решения о передаче имущества в аренду без проведения конкурса Отдел публикует в газете "Край Дорогобужский" объявление о предстоящей сдаче в аренду освободившегося имущества. В этом случае договор аренды имущества заключается Отделом с лицом, первым подавшим заявку о предоставлении имущества в аренду, со следующего дня с даты официального опубликования сообщения. При отсутствии оснований, препятствующих заключению договора аренды имущества, он заключается в течение пяти рабочих дней.

Основаниями, препятствующими заключению договора аренды, могут быть:

- выявление в поданной заявке недостоверной информации о заявителе;

- нахождение юридического лица, индивидуального предпринимателя в стадии банкротства;

- наличие задолженностей по уплате налогов или арендной платы за использование объектов собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области и арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду муниципальным образованием "Дорогобужский район" Смоленской области.

В сообщении в обязательном порядке указываются порядок подачи заявки и сроки заключения договора.

2.4. В случае принятия Комиссией решения о передаче имущества в аренду посредством проведения конкурса Отдел заключает договор аренды с лицом, признанным конкурсной комиссией победителем конкурса.

Образование конкурсной комиссии, утверждение ее состава, назначение ее председателя и определение порядка ее работы осуществляются на основании распоряжения Главы муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области. Конкурсная комиссия может образовываться для проведения конкретного конкурса по сдаче в аренду определенного имущества, а также может образовываться и действовать на постоянной основе.

Конкурс представляет собой способ определения арендатора имущества, при котором победителем становится соискатель, представивший предложения, наилучшим образом отвечающие заранее установленным определенным критериям, и предложивший наибольшую величину арендной платы.

3. Договор аренды нежилых помещений

3.1. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон. Договор аренды имущества заключаются Отделом в порядке, предусмотренном [п. 2.3](#P47) или [п. 2.4](#P53) настоящего Положения.

Договор аренды всех видов имущества в обязательном порядке должен содержать:

- тип и площадь помещения, адрес передаваемого в аренду имущества;

- цель использования имущества;

- права и обязанности по договору;

- расчеты по договору (размер арендной платы, периодичность и порядок оплаты) и условия пересмотра арендной платы;

- ответственность сторон по договору;

- условия и порядок досрочного расторжения договора;

- местонахождение, почтовые адреса и банковские реквизиты сторон по договору.

3.2. Договоры аренды заключаются Отделом на определенный срок, но не более чем на 5 лет.

3.3. Для заключения договора аренды претендент вместе с заявлением подает следующие документы:

3.4. Юридические лица:

- заверенные копии учредительных документов;

- заверенные копии свидетельства о внесении в государственный реестр юридических лиц и свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- заверенную копию выписки из реестра юридических лиц с информацией о лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица;

- представителю необходимо иметь надлежаще оформленную доверенность на совершение определенных действий.

3.5. Индивидуальные предприниматели:

- заверенные копии свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя и свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- документ, удостоверяющий личность.

3.6. Отдел может досрочно расторгнуть договор аренды в случае:

- использования арендатором имущества не по целевому назначению, предусмотренному условиями заключенного договора аренды;

- существенного нарушения условий договора;

- существенного ухудшения арендатором качества арендованного имущества;

- несвоевременного внесения арендной платы (просрочка оплаты более двух раз подряд);

- невыполнения арендатором принятых на себя (или возложенных на него законодательством) обязательств по капитальному ремонту арендованного имущества в установленный (разумный) срок.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон.

3.7. Отдел может расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке в случаях повторного выявления в период действия договора аренды обстоятельств, являющихся основанием для досрочного расторжения договора аренды, предусмотренных [п. 3.6](#P78) настоящего Положения.

3.8. Отдел вправе требовать досрочного расторжения договора только после письменного предупреждения арендатора о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок.

3.9. Отдел не вправе продлевать арендные отношения с арендатором, если им ненадлежащим образом исполнялись обязанности по договору аренды и выявлялись обстоятельства, являвшиеся основаниями для досрочного или одностороннего расторжения договора.

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

Договор аренды недвижимости имущества на срок более года подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.11. Арендатор обязан поддерживать переданное ему Отделом имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, который предупреждает преждевременный износ и выход из строя объекта аренды, и нести расходы по содержанию имущества (уборка арендуемого помещения, оплата коммунальных услуг и т.п.).

3.12. Арендатор может осуществлять распорядительные действия в отношении арендуемого имущества при наличии письменного согласия Отдела, предварительно согласованного с Главой муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области:

- сдавать арендуемое имущество в субаренду (поднаем);

- предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование (совершение сделок в пользу третьих лиц);

- передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам (перенаем).

Договор субаренды не может быть заключен на более длительный срок, чем договор аренды. При этом арендатор по основному договору становится арендодателем относительно субарендатора.

Досрочное прекращение аренды влечет за собой и прекращение субаренды.

4. Передача имущества в аренду

4.1. После подписания договора аренды передача имущества в аренду осуществляется по акту приема-передачи подписывающимися сторонами по договору и является неотъемлемым приложением к договору аренды.

Акт приема-передачи должен отражать основные характеристики помещения на момент сдачи его в аренду. Все улучшения помещения, необходимые для ведения производственной деятельности арендатора, производятся при наличии согласования с арендодателем и выполняются арендатором за счет собственных средств.

Арендатор не имеет права производить какие-либо перепланировки, реконструкции арендных помещений без согласования с Отделом.

Улучшение арендного имущества (как отделимое, так и неотделимое), произведенное за счет амортизационных отчислений от этого имущества, является муниципальной собственностью, и связанные с этим затраты возмещению не подлежат.

При прекращении договора аренды, а также при досрочном его расторжении арендатор обязан сдать арендуемое имущество в срок, предусмотренный договором аренды по акту приема-передачи, в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не вернул арендуемое имущество либо вернул несвоевременно, арендодатель (Отдел) в судебном порядке вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки, уплаты неустойки и компенсации причиненных убытков.

Арендатор обязан вносить арендные платежи за все время просрочки, что не влечет за собой продления арендных отношений. Если полученная арендная плата не покрывает причиненных Отделу убытков, он может потребовать их возмещения.

За несвоевременный возврат арендуемого имущества уплачивается неустойка, и убытки могут взыскиваться в полном объеме сверх неустойки.

4.2. Передача и прием имущества при заключении договора аренды производятся в присутствии полномочных представителей сторон с составлением двустороннего акта. В акте указываются:

- место и дата его составления;

- наименование и реквизиты документов, в соответствии с которыми представители уполномочены защищать интересы сторон;

- номер и дата подписания договора аренды;

- техническое состояние передаваемых помещений.

Акт приема-передачи подписывается представителями сторон и скрепляется печатями (при наличии).

4.3. Сторона, обязанная по договору произвести передачу помещения, уведомляет о готовности сделать это другую сторону не позднее чем за 7 дней до наступления срока передачи, предусмотренного договором аренды.

4.4. В целях поддержания недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области, в состоянии, пригодном для эксплуатации, арендатор может с письменного согласия собственника производить капитальный ремонт переданного в аренду объекта в срок, определенный соглашением сторон. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендатор представляет арендодателю письменное заявление с указанием:

- наименования, организационно-правовой формы, места нахождения - для юридического лица;

- фамилии, имени, отчества, места жительства, данных документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

- номера и даты договора аренды;

- адреса арендуемого объекта;

- перечня необходимых при проведении капитального ремонта ремонтно-строительных работ;

- предлагаемых условий и сроков проведения капитального ремонта.

К заявлению прилагаются:

- акт обследования технического состояния объекта, выполненный специализированной организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта;

- проектно-сметная документация на капитальный ремонт, согласованная с учреждением, в ведении которого находятся вопросы экспертизы градостроительной и проектной документации, и с организацией, за которой объект закреплен в установленном законом порядке (далее - владелец).

Администрация муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области принимает решение о даче согласия в течение 30 дней с даты поступления заявления, о чем извещает арендатора.

При принятии решения о даче согласия на проведение капитального ремонта арендодатель заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению, не учитываются. Текущий контроль за ходом выполнения арендатором ремонтно-строительных работ осуществляет владелец.

Арендатор при проведении капитального ремонта обязан:

- обеспечить исправное состояние элементов объекта, заданных параметров и режимов работы входящих в состав технических устройств;

- обеспечить качественное проведение ремонтно-строительных работ;

- в случае реконструкции или изменения любых существенных характеристик объекта за счет собственных средств оплатить расходы по внесению изменений в технический паспорт объекта.

Капитальный ремонт производится в срок, не превышающий 12 месяцев.

На время проведения капитального ремонта может производиться снижение арендной платы в соответствии с Порядком определения арендной платы за пользование объектами собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области, утвержденным решением Дорогобужской районной Думы.

Арендатор представляет владельцу ежемесячный отчет о выполненных работах при проведении капитального ремонта с предоставлением актов о выполнении этих работ. Акты утверждаются владельцем. Арендатором представляются копии документов, подтверждающих оплату выполненного при капитальном ремонте объема ремонтно-строительных работ.

По завершении капитального ремонта владельцем и арендатором составляется акт о выполненных ремонтно-строительных работах, который утверждается собственником. Одновременно с актом арендатор представляет владельцу справку о стоимости работ и произведенных затратах на их выполнение с приложением платежных документов.

В случае если сумма арендной платы, на которую было произведено ее снижение, превышает сумму затрат на капитальный ремонт, арендатор возмещает в местный бюджет муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области полученную разницу между указанными суммами.

5. Порядок определения размера арендной платы

5.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Порядком определения арендной платы за пользование объектами собственности муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области, утвержденным решением Дорогобужской районной Думы.

5.2. Арендная плата за арендуемое имущество устанавливается в денежной форме в виде установленных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

5.3. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы, то есть при неоднократной либо длительной задержке, Отдел вправе потребовать досрочного внесения соответствующих платежей. При ежемесячных расчетах досрочная оплата может быть потребована не более чем за два месяца вперед, при квартальных - соответственно за два квартала.

5.4. Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существенно ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество. Уменьшение платежей в указанных случаях должно быть соразмерным уровню снижения полезных (потребительских) свойств объекта аренды, обусловленных договором.

6. Учет и контроль за использованием помещений, зданий,

сооружений и помещений

6.1. Все нежилые помещения, здания, сооружения, находящиеся в собственности муниципального образования "Дорогобужский район", подлежат инвентаризации и учету.

6.2. Информация по итогам инвентаризации находится в едином банке данных Отдела.

6.3. Учет постановлений, распоряжений и поручений администрации, писем, жалоб и заявлений юридических и физических лиц по вопросам, связанным с предоставлением и использованием нежилых помещений, и подготовку по ним необходимых материалов ведет Отдел.

6.4. В процессе эксплуатации арендуемого имущества арендатор обязан беспрепятственно предоставлять доступ в арендуемые им помещения представителям Отдела, а также органам, контролирующим соблюдение санитарных, экологических, противопожарных норм и действующего законодательства. В случае выявления нарушений арендатор должен принять безотлагательные меры для их устранения.

7. Ответственность сторон, разрешение споров

7.1. За неисполнение обязательств, связанных с арендой муниципального имущества, стороны несут ответственность на условиях и в порядке, установленных действующим законодательством.

7.2. Все споры и разногласия регулируются сторонами путем переговоров между собой, а в случае недостижения соглашения разрешаются в установленном законодательством порядке.