Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

Ханты-Мансийский район

**муниципальное образование**

**сельское поселение Луговской**

**Администрация СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 06.12.2017 №92

*п. Луговской*

|  |
| --- |
| Об утверждении типовой формы договора аренды муниципального имущества сельского поселения Луговской |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Луговской, решением Совета депутатов сельского поселения Луговской от 26.12.2013 №160 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом сельского поселения Луговской», постановлением администрации сельского поселения Луговской от 01.12.2016 № 89 «Об утверждении муниципальной программы «Создание условий для развития малого и среднего предпринимательства на территории сельского поселения Луговской Ханты-Мансийского муниципального района на 2017 – 2019 годы», постановлением администрации сельского поселения Луговской от 06.12.2017 №88 «Об утверждении Правил оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в сельском поселении Луговской»:

 1. Утвердить типовую форму договора аренды муниципального имущества сельского поселения Луговской согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Установить, что договор аренды муниципального имущества сельского поселения Луговской заключается в соответствии с типовой формой, утвержденной настоящим постановлением, и может содержать не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, не урегулированные типовой формой.

3. Действие настоящего постановления не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

 4. Опубликовать настоящее постановление в официальном информационном бюллетене «Луговской вестник» и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Луговской [www.lgv-adm.ru](http://www.lgv-adm.ru) в разделе «Документы» подразделе «Постановления».

5. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

6. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава

сельского поселения Луговской Н.В.Веретельников

Приложение

к постановлению администрации

сельского поселения Луговской

от 06.12.2017 № 92

**Договор аренды**

**муниципального имущества сельского поселения Луговской**

п. Луговской «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ год

Муниципальное образование **сельское поселение Луговской**, осуществляющее полномочия собственника в отношении имущества, составляющего муниципальную казну, представляемое **администрацией сельского поселения Луговской**, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \* (\* *преамбула* *указывается в случае заключения договора в отношении имущества муниципальной казны)*

**Администрация сельского поселения Луговской**, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \* (\**преамбула указывается* *в случае заключения договора в отношении муниципального имущества, собственником которого является администрация сельского поселения Луговской)*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании *(указывается распорядительный документ Арендодателя)* от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года, № \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» протокола (*указывается в случае заключения договора по результатам торгов*) от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель обязуется предоставить за плату Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принять, оплатить пользование и своевременно возвратить следующее муниципальное движимое *(недвижимое)* имущество (далее – Имущество): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается описание имущества, содержащее его идентификационные данные. Если по договору передается несколько объектов аренды, то их описание указывается в перечне, прилагаемом к договору).*

1.2. Имущество предоставляется Арендатору:

 с целью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается в соответствии с назначением)

 на условиях выполнения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указываются условия оказания имущественной поддержки, установленные муниципальным правовым актом) \*.

(\* положение применяется в отношении арендатора, являющегося получателем имущественной поддержки).

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества, являются его собственностью.

1.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Имущества не являются основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Имущество принадлежит муниципальному образованию сельское поселение Луговской на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается в случае передачи в аренду недвижимого имущества)*.

1.6. На момент заключения договора Имущество не обременено правами третьих лиц, не является предметом залога, судебного спора, не состоит под арестом, а также отсутствуют претензии третьих лиц на пользование или распоряжение Имуществом, которые противоречили бы правам, предоставляемым Арендатору по договору, либо препятствовали использованию Имущества или могли повлечь прекращение договора.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. **Арендодатель обязан:**

2.1.1. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи (приложение к договору) в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора в состоянии, пригодном для его эксплуатации.

2.1.2. Принять Имущество по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента прекращения настоящего договора.

2.2. **Арендатор обязан:**

2.2.1. Принять Имущество от Арендодателя по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Использовать Имущество в соответствии с требованиями п. 1.2 настоящего договора.

2.2.3. Выполнять в период использования Имущества условия, указанные в п. 1.2 настоящего договора. \*

*(\* пункт применяется в отношении арендатора, являющегося получателем имущественной поддержки).*

2.2.4. Содержать Имущество в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, а также сохранность Имущества.

2.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, предусмотренную настоящим договором.

2.2.6. Поддерживать Имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по его содержанию.

2.2.7. Производить в разумный срок капитальный ремонт Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего договора, за свой счет, своими либо привлеченными силами третьих лиц с письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Не производить реконструкцию либо переоборудование Имущества, других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя.

2.2.9. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно принять меры по устранению неполадок. Если Имущество в результате действия (бездействия) Арендатора или непринятия им необходимых мер по содержанию Имущества придет в аварийное состояние, то Арендатор обязан восстановить его своими силами, за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю.

2.2.10. Не позднее, чем за 1 месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества (в том числе и его частей) как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора, сдать Имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.2.11. По истечении срока действия настоящего договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в арендуемом Имуществе перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещений, а также осуществить платежи, предусмотренные настоящим договором.

2.2.12.\*\* Оплачивать коммунальные платежи, счета за пользование электроэнергией и иные расходы по содержанию Имущества согласно отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить с соответствующими организациями в течение 5 (пяти) дней с момента заключения настоящего договора. По требованию Арендодателя Арендатор предоставляет последнему копии указанных договоров.

2.2.13.\*\* Обеспечить государственную регистрацию настоящего договора и всех изменений и дополнений к нему в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 дней с даты подписания договора и представить экземпляр договора Арендодателю в течение 10 дней после государственной регистрации договора. В случае невыполнения Арендатором обязанности по государственной регистрации настоящего договора Арендодатель вправе отказаться от договора, известив об этом Арендатора.

*(\*\* пункты применяются только в случае аренды недвижимого имущества).*

2.3. **Арендодатель имеет право:**

2.3.1. Контролировать использование Арендатором Имущества по назначению и соблюдение иных условий настоящего договора. Контрольные мероприятия проводятся с предварительным письменным уведомлением Арендатора, полученным им не позднее чем за 5 рабочих дней до даты проведения мероприятий одним из следующих способов: по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в договоре, а также телеграммой либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Арендодателем подтверждения о его вручения Арендатору.

2.3.2. Требовать расторжения настоящего договора в порядке и по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.4. **Арендатор имеет право:**

2.4.1. Пользоваться Имуществом с соблюдением условий, установленных пунктами 1.1, 1.2 настоящего договора.

2.4.2. Иные права в соответствии с действующим законодательством.

2.5. **Запреты:**

2.5.1. Запрещается продажа переданного субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, 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 государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». \* *(\* пункт применяется в отношении арендатора, являющегося получателем имущественной поддержки).*

**3. Платежи и расчеты по договору**

3.1. Арендная плата в месяц за пользование Имуществом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек согласно\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(расчету арендной платы (протоколу об итогах торгов в случае, если заключение договора происходит по результатам проведения торгов, если иной порядок не установлен федеральными законами или нормативными правовыми актами муниципального образования сельское поселение Луговской –* приложение к настоящему договору).

3.2. Арендная плата подлежит перечислению по следующим реквизитам\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указываются реквизиты,* *действующие на момент заключения настоящего договора).*

3.3. НДС подлежит перечислению Арендатором самостоятельно в случае, если Арендатор является плательщиком НДС.

3.4. Внесение арендной платы производится Арендатором ежемесячно путем перечисления денежных средств согласно указанным реквизитам не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем пользования имуществом.

3.5. Затраты Арендатора на ремонт Имущества и расходы по его содержанию не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы.

3.6. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором за свой счет как с согласия, так и без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.7. Датой оплаты Арендатором платежей считается дата поступления денежных средств на счет Арендодателя согласно указанным в пункте 3.2 реквизитам.

3.8. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения (принятия новой) методики расчета арендной платы. Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды имущества, арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды. Уведомление о перерасчете арендной платы с расчетом арендной платы направляется Арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть настоящего договора. Новый размер арендной платы уплачивается с момента вступления в силу муниципального правого акта администрации сельского поселения Луговской об изменении (утверждении) новой методики расчета арендной платы. При этом заключение дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении арендной платы не требуется.

**4. Ответственность сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. Уплата пени и возмещение убытков не освобождают виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

4.4. В случае отказа Арендатора от Имущества до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта Имущества.

4.5. В случае несвоевременного возврата Арендатором Имущества Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время фактического пользования Имуществом.

**5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

5.1. Настоящий договор заключается сроком на \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) лет *(месяцев),* который исчисляетсяс даты подписания акта приема-передачи Имущества.

5.2. В соответствии со статьей 450.1 Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора в случаях, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется Имуществом с существенным нарушением условий договора, назначения Имущества (использование вопреки требованиям пункта 1.2 договора) либо с неоднократными нарушениями *(в случае если договор заключен с Арендатором, являющимся получателем имущественной поддержки, пункт* 5.2.1 *излагается в следующей редакции:* «5.2.1. Пользуется Имуществом с нарушением назначения и (или) условий, установленных пунктом 1.2 настоящего договора, признаваемых существенными.».

5.2.2. Существенно ухудшает техническое состояние Имущества.

5.2.3. Более двух раз подряд по истечении срока, установленного разделом 3 настоящего договора, не внес установленные арендные платежи, независимо от последующей полной оплаты задолженности.

5.2.4. Передал Имущество в субаренду, передал свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставил Имущество в безвозмездное пользование, а также передал арендные права в залог или внес их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без согласия Арендодателя.

5.2.5. Произвел капитальный ремонт, реконструкцию Имущества без согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушает иные обязанности, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего договора*.*

5.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

*В случае если договор заключен в отношении недвижимого имущества на срок более года, договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.*

5.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения договора. В случае расторжения договора установленные договором платежи подлежат внесению до даты расторжения договора аренды.

5.5. По истечении срока настоящего договора аренды, такой договор может быть заключен на новый срок в соответствии с положениями статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» *(пункт применяется в случае заключения договора по результатам торгов, в случае если договор заключен с арендатором, являющимся получателем имущественной поддержки, пункт* 5.5 *излагается в следующей редакции:* «5.5. По истечении срока действия договора аренды имущественная поддержка прекращается и такой договор не может быть пролонгирован или заключен на новый срок.»*).*

**6. Заключительные условия**

6.1. Передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи.

6.2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен по письменному соглашению Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора последние подлежат разрешению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

6.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Арендодателя, один экземпляр – для Арендатора (*в случае если договор заключен на срок более года, пункт 6.5 излагается в следующей редакции:* *«6.5. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Арендодателя, по одному экземпляру – для Арендатора и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним».).*

Приложение к договору

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт**

**приема-передачи Имущества**

п. Луговской «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Муниципальное образование **сельское поселение Луговской**, осуществляющее полномочия собственника в отношении имущества, составляющего муниципальную казну, представляемое **администрацией сельского поселения Луговской**, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \* (\* *преамбула* *указывается в случае заключения договора в отношении имущества муниципальной казны)*

**Администрация сельского поселения Луговской**, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \* (\**преамбула указывается*  *в случае заключения договора в отношении муниципального имущества, собственником которого является администрация сельского поселения Луговской)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании *(указывается распорядительный документ Арендодателя)* от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года, № \_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» протокола (*указывается в случае заключения договора по результатам торгов*) от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_, во исполнение условий настоящего договора составили акт приема-передачи о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принял следующее муниципальное движимое *(недвижимое)* имущество (далее – Имущество):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по техническому состоянию передаваемого в аренду Имущества на дату составления настоящего акта *(подробно указывается фактическое техническое состояние Имущества в момент передачи)*.

3. Настоящий акт приема-передачи Имущества прилагается к договору аренды (не)движимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_и является его неотъемлемой частью.

**4. Реквизиты и подписи сторон**

**ПЕРЕДАЛ:**

Арендодатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИНЯЛ:**

Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_