

40

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ЛАГОЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ЛОМОНОСОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от «18» 05 2016 года

№ 14

«Об утверждении положения о порядке учета и предоставления в аренду объектов нежилого фонда муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области»

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, ст. 14 Федерального Закона от октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Федеральным законом РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ, Федеральным законом от 30 июня 2008 г. № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», гл. 4 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (дополнена статьей 17.1, регулирующей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества), Уставом муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области и Совет депутатов муниципального образования Лаголовское сельское поселение,

**решил:**

1. Утвердить Положение о порядке учета и предоставления в аренду объектов нежилого фонда муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района (Приложение 1).

3. Настоящее решение вступает в силу после опубликования и подлежит размещению на официальном сайте администрации.

4. Контроль за выполнением данного решения возлагаю на главу местной администрации муниципального образования Лаголовское сельское поселение.

Глава муниципального образования  
Лаголовское сельское поселение



*О.М. Захарова*  
О.М. Захарова

Приложение

Утверждено  
решением Совета депутатов  
муниципального образования  
Лагодовское сельское поселение  
Ломоносовского  
муниципального района

от «18» 2016 № 14



**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ УЧЕТА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ  
ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ЛАГОДОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЛОМОНОСОВСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет основные принципы, порядок и единые на территории муниципального образования Лагодовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее - муниципальное образование) правила учета и предоставления в аренду нежилых помещений, относящихся к муниципальной собственности муниципального образования, обязательные для исполнения предприятиями, учреждениями, общественными и иными организациями независимо от форм собственности ведомственной принадлежности.

1.2. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ Федеральным законом РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 N 178-ФЗ, Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ (внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» глава четвертая Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) дополнена статьей 17.1, регулирующей особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, другими нормативными актами РФ, закона РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, Уставом муниципального образования Лагодовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

1.3. К муниципальному нежилому фонду относятся:

- все нежилые отдельно стоящие здания, строения и встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах;
- вновь построенные и капитально отремонтированные;
- здания - памятники истории и культуры;
- переданные или поступившие от других собственников объекты нежилого фонда муниципального образования.

1.4 Объекты, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть сданы в аренду любым юридическим и физическим лицам, в том числе иностранцам (зарегистрированным в Российской Федерации в установленном законодательстве порядке), в соответствии с настоящим Порядком.

Арендодателем объектов нежилого фонда муниципальной собственности выступают исключительно Администрация муниципального образования Лагодовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района.

1.5. Договоры субаренды заключаются только с письменного согласия Арендодателя. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок догово

аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

1.6. Сдача объектов в аренду не влечет передачу права собственности на него.

## **2. Порядок передачи объектов, зданий и встроенных нежилых помещений в аренду.**

2.1. Получение права аренды реализуется:

а) по результатам проведения конкурса или аукциона на право заключения данных договоров;

б) без проведения торгов, на основании актов Президента РФ, решений Правительства РФ; решения суда, вступившего в законную силу; федерального закона устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом, в случае если передаваемое имущество не закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

в) без проведения торгов, в порядке предоставления государственной или муниципальной помощи в соответствии с целями, указанными в ст. 19 Закона о защите конкуренции.

2.2. Аукцион представляет собой способ определения арендатора нежилого помещения (здания) в случае подачи заявлений более чем одним претендентом, при котором победителем на торгах становится претендент, предложивший наивысшую цену за право заключения договора аренды. Стартовая цена аукциона за право заключения договора аренды определяется размером арендной платы за месяц по данному помещению (зданию).

2.3. Коммерческий конкурс - способ определения арендатора, при котором победителем становится претендент, взявший на себя обязательство выполнить определенные условия и предложивший наивысшую цену за право заключения договора аренды. Коммерческий конкурс может проводиться в виде закрытого тендера. Стартовая цена определяется размером арендной платы в месяц.

2.4. Оформление договоров аренды помещений осуществляется администрацией муниципального образования Лаголовское сельское поселение.

2.5. Право проведения аукционов и коммерческих конкурсов принадлежит администрации муниципального образования Лаголовское сельское поселение в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **3. Учет и контроль за использованием объектов, зданий, сооружений и помещений.**

3.1. Все объекты подлежат инвентаризации, оценке, учету.

3.2. Основными документами на объекты являются: технический паспорт, формируемый в бюро технической инвентаризации, и свидетельство на право пользования земельным участком.

3.3. Держателями технических паспортов на объекты, передаваемые в аренду являются балансодержатели.

3.4. Учет объектов нежилого фонда и контроль за его использованием ведется администрацией муниципального образования Лаголовское сельское поселение. Информация о состоянии и использовании объектов нежилого фонда формируется на основе полной инвентаризации объектов нежилого фонда. Данные инвентаризации хранятся в администрации.

## **4. Рассмотрение заявлений на аренду объектов нежилого фонда.**

4.1. Заявления на аренду помещений нежилого фонда могут поступать от юридических и физических лиц, от общественных организаций в администрацию муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района.

4.2. При прочих равных условиях преимущественным правом на аренду помещений нежилого фонда пользуются юридические и физические лица, постоянно размещенные и проживающие на территории муниципального образования.

4.3. Все письменные обращения по вопросам аренды нежилого фонда регистрируются администрацией муниципального образования Лаголюкское сельское поселение в момент их подачи. Рассмотрение письменных обращений и принятие по ним решений производится Комиссией по сдаче в аренду объектов нежилого фонда (далее Комиссия) независимо от уровня статуса заявителя на общих основаниях в месячный срок. Персональный состав комиссии утверждается распоряжением Главы администрации муниципального образования Лаголюкское сельское поселение Ломоносовского муниципального района.

4.4. Поступившие заявления о предоставлении в аренду помещений нежилого фонда рассматриваются комиссией при наличии следующих документов:

- нотариально заверенные копии учредительных документов, на основании которых заявитель имеет статус юридического лица, расчетный счет в банке.

Для физических лиц - заверенную копию свидетельства предпринимательской деятельности;

- свидетельства о государственной регистрации (свидетельство о внесении ЕГРЮЛ);

- приказа о назначении руководителя (копия паспорта);

- коды гос. статистики;

- свидетельства об ИНН;

- справку о заработной плате работающих;

- разрешения от соответствующих организаций (Госпожнадзор, Госсанэпиднадзор) использовать данное нежилое помещение по заявленной деятельности.

4.5. По результатам рассмотрения заявлений принимается одно из следующих решений комиссии:

- предоставить право аренды посредством аукциона;

- предоставить право аренды посредством коммерческого конкурса;

- предоставить право аренды на основании пункта 2.1. подпунктов б,в;

- отказ от предоставления права аренды с указанием причин.

4.6. Обжалование решений по вопросу предоставления (или не предоставления) права аренды осуществляется в установленном законодательством порядке.

## **5. Оформление аренды.**

5.1. По результатам аукциона, конкурса администрация муниципального образования оформляет договор аренды, который является основанием для вселения в помещение (здание), передаваемое балансодержателем по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора.

5.2. Договор аренды объектов нежилого фонда заключается на срок до 10 (десяти) лет. Договор, заключенный на срок более года подлежит государственной регистрации в установленном порядке за счет Арендатора. Договором аренды может быть предусмотрена обязанность Арендодателя осуществить государственную регистрацию договора с последующим возмещением Арендатором расходов на регистрацию с Арендатором, не выполнивший в установленный срок договорных обязательств по государственной регистрации договора, уплачивает штраф в размерах, предусмотренных действующим законодательством, если иное не предусмотрено договором аренды.

5.3. Договор аренды является основным документом на право пользования помещением и определяет весь круг взаимоотношений между арендодателем и арендатором.

5.4. Договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон.

## **6. Порядок сдачи и приема помещения при заключении договоров аренды.**

6.1. Сдача и приемка нежилого помещения производится не позднее 3 дней после заключения договора аренды и осуществляется в присутствии полномочных представителей сторон (арендодателя и арендатора) составление двухстороннего акта, в котором указываются:

6.1.1. Место и дата составления акта.

6.1.2. Номер и дата подписания договора аренды, в соответствии с которым производится сдача-приемка нежилых помещений.

6.1.3. Техническое состояние передаваемых помещений.

6.1.4. Сроки и порядок устранения неисправностей.

6.1.5. Акт сдачи-приемки составляется в 2 экземплярах, по одному для каждой стороны, и подписывается каждой стороной.

## 7. Определения размера арендной платы.

7.1. Расчет арендной платы осуществляет администрация муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района в соответствии с «Методикой определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями (зданиями, объектами, сооружениями), находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Лаголовское сельское поселение Ломоносовского муниципального района», утвержденной Решением Совета депутатов № 8 от 23.03.2016г. .

7.2. Устанавливается единый порядок оплаты по договорам аренды, согласно которому, Арендатор ежемесячно (ежеквартально) выплачивает сумму установленную в договоре аренды, если в самом договоре не установлена иная, чем денежная, форма расчетов (товары, предоставление услуг, доля получаемой продукции, стоимость работ по проведенному капитальному ремонту и пр.).

7.2. Средства, поступающие от сдачи объектов нежилого фонда в аренду, являются доходным источником местного бюджета

7.3. Арендная плата вносится арендатором на расчетный счет местного бюджета до 10-го числа за каждый месяц вперед.

7.4. При заключении договора аренды с новым арендатором последний осуществляет предварительную оплату аренды в размере двух месячных платежей.

## 8. Порядок досрочного расторжения договоров аренды нежилых помещений.

8.1. Администрация муниципального образования Лаголовское сельское поселение расторгает договор аренды досрочно в следующих случаях:

8.1.1. Нарушение арендатором условий договора аренды:

- использование арендуемого имущества в целом или его части не в соответствии с договором аренды;

- в случае невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд в истечение установленного договором срока платежа;

- ухудшение объекта аренды умышленно или по неосторожности;

- несоблюдения в арендуемом помещении (здании) требований Госпожнадзора и Госсанэпиднадзора;

- проведение без письменного разрешения арендодателя на объекте аренды перепланировок, переоборудования, прокладка скрытых и открытых проводок и коммуникаций;

- отказ арендатора от проведения ремонтов, предусмотренных договором аренды;

- при сдаче объекта аренды как в целом, так и по частям в субаренду или иное пользование, при передаче права аренды в залог, в уставный капитал иного предприятия или обременения его иным способом без письменного разрешения арендодателя;

- в случае отсутствия договоров на обслуживание объекта или снабжение его энергетическими и другими ресурсами в течение более чем 1 месяца;

- в случае невнесения или несвоевременного внесения арендатором суммы страхового взноса, предусмотренной договором аренды:

8.2. По заявлению арендатора.

8.3. По соглашению сторон (арендодателя и арендатора) с письменного уведомления обеих сторон друг друга.

8.4. Расторжение договора аренды может быть опротестовано в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

### **9. Обязанности и ответственность сторон.**

9.1. Обязанности и ответственность сторон определяются условиями договора аренды заключенного между ними в соответствии с гражданским законодательством.

9.2. Споры, возникающие при заключении и исполнении договора аренды рассматриваются судом, Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.