

РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН

 СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

МР «ДЕРБЕНТСКИЙ РАЙОН»

**368600 г. Дербент, ул. Гагарина, 23 тел. 4-31-75**

«30» мая 2017г. №8/7

 **Р Е Ш Е Н И Е**

**Об утверждении Порядка передачи в аренду муниципальных унитарных предприятий (обособленных структурных подразделении предприятий)муниципального района «Дербентский район» в целом как имущественных комплексов.**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции", Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 №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», Устава муниципального района «Дербентский район», в целях обеспечения эффективного использования имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий, Собрание депутатов МР «Дербентский район»

**Решило:**

1.Утвердить Порядок передачи в аренду муниципальных унитарных предприятий (обособленных структурных подразделении предприятий) муниципального района «Дербентский район» в целом как имущественных комплексов.

2. Отделу информационного обеспечения администрации муниципального района опубликовать настоящее решение в газете «Дербентские известия» и разместить на официальном сайте администрации муниципального района Дербентский район».

**Председатель собрания депутатов**

**МР «Дербентский район». М.А. Семедов**

Приложение к решению собрания депутатов

МР «Дербентский район» от «30» мая 2107г. №8/7

Порядок передачи в аренду муниципальных унитарных предприятий(обособленных структурных подразделении предприятий) муниципального района «Дербентский район» в целом как имущественных комплексов.

1.1. Объектом аренды, в соответствии с настоящим разделом, является муниципальное унитарное предприятие муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан, обособленное структурное подразделение муниципального унитарного предприятия муниципального района «Дербентский район», в целом как имущественный комплекс (далее – Имущество предприятия), используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В составе Имущества предприятия в целом, как имущественного комплекса, в аренду предоставляются: здания, сооружения, оборудование и другие, входящие в состав Имущества предприятия, основные средства; незавершенные капитальные вложения, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также права требования, относящиеся к предприятию; запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства передаются в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором аренды. В отношении оборотных средств Администрацией муниципального района «Дербентский район» может быть принято Постановление о выкупе их арендатором.

1.2. Не подлежат передаче в аренду: права Предприятия (юридического лица), полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей е соответствующей деятельностью; жилищный фонд; объекты гражданской обороны; иное имущество, запрет на передачу в аренду которого установлен законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан.

 1.3. Передача в аренду Имущества предприятий осуществляется по результатам проведения торгов (аукциона, конкурса) на право заключения договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Дагестан и настоящим Порядком. В случае, если до принятия Постановления о передаче в аренду, в отношении одного и того же объекта, предназначенного для передачи в аренду, подано два и более заявлений от лиц, на которых не распространяются требования Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» об обязательном характере проведения торгов (конкурса, аукциона), заключение договора аренды в отношении данного имущества осуществляется по результатам проведения торгов.

1.4. Подготовка Имущества предприятия к передаче в аренду, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью предприятия и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды.

1.5. При передаче в аренду Имущества предприятия, аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципальными нормативными правовыми актами.

 1.6. Передача в аренду Имущества предприятий без проведения торгов, осуществляется в следующем порядке:

1) передача в аренду Имущества предприятий без проведения торгов осуществляется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2) арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется пакет документов в соответствии с приложением к настоящему Порядку.

Ответственность за достоверность предоставленных документов несет Арендатор. Документы поступают в Администрацию. Исполнителем по данному вопросу является МБУ «Управление земельных и имущественных отношений» (далее – Управление).

3) Управление в десятидневный срок со дня получения заявления и полного пакета документов, направляет копии материалов органу управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), в отношении которого поступило заявление на аренду.

4) орган управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), в течение пятнадцати календарных дней направляет в Управление свое заключение о целесообразности передачи в аренду Имущества предприятия, а также предложения об условиях передачи. Если Управление не получило в установленный срок заключение, отказ или предложения от органа управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), заключение договора считается с ним согласованным.

5) Для заключения договора аренды Предприятие (юридическое лицо) предоставляет в Управление следующие документы: перечень объектов недвижимости, находящихся на балансе Предприятия на последнюю отчетную дату; баланс предприятия; подлинник справки о наличии задолженности по налогам и ее реструктуризации, выданной органами Федеральной налоговой службы; перечень кредиторов и дебиторов Предприятия (юридического лица); технические паспорта на объекты недвижимости, свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество; справки о нежилых арендуемых помещениях, входящих в состав Имущества предприятия, с указанием на имеющиеся обременения (если имеются); характеристику земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости; свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или договора аренды; соглашение между Предприятием (юридическим лицом) и его кредиторами о порядке и условиях погашения обязательств Предприятия (юридического лица) в связи с заключением договора аренды;

копию охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Дербентский район», оформленного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим исполнительным органом государственной власти Республики Дагестан, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду в составе Имущества предприятия объектов культурного наследия).

 6) Администрация в течение пятнадцати календарных дней со дня получения полного пакета документов принимает Постановление о заключении договора аренды, определяет сроки проведения инвентаризации, создает комиссию по передаче в аренду Имущества предприятия.

7) В состав комиссии по передаче в аренду Имущества предприятия входят депутаты районного собрания, органа управления, арендатора, Предприятия (юридического лица). В полномочия комиссии входит решение вопросов, связанных с кредиторами, дебиторами Предприятия (юридического лица), составом имущества, передаваемого в аренду.

8) По поручению Администрации и на установленную дату Предприятие (юридическое лицо) проводит полную инвентаризацию Имущества предприятия в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета, а также организовывает проведение аудиторской проверки финансовой отчетности. Срок проведения инвентаризации не должен превышать двадцати пяти календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае обоснованной необходимости, срок проведения инвентаризации может быть продлен до тридцати календарных дней. По результатам проведённой инвентаризации Предприятие (юридическое лицо) предоставляет в Управление: материалы полной инвентаризации; утвержденный руководителем предприятия сводный акт инвентаризации Имущества предприятия; аудиторское заключение; передаточный баланс по результатам проведенной инвентаризации, заверенный аудитором (в течение трех дней, после заверения данного баланса аудитором).

9) Для расчета арендной платы Управление обеспечивает проведение оценки внеоборотных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия, для чего: привлекает оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд; заключает договор с оценщиком до истечения двадцати пяти календарных дней от установленной даты оценки.

10) Предприятие (юридическое лицо) обеспечивает предоставление оценщику заверенных копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости имущественного комплекса; сведений об обременениях, связанных с необоротными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, а также иной информации, существенной для определения стоимости необоротных и оборотных активов (запасов).

11) Оценщик проводит оценку рыночной стоимости необоротных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере оценочной деятельности, до истечения трех месяцев от установленной даты оценки, и подает отчет об оценке в Управление. Управление обеспечивает проверку отчета об оценке рыночной стоимости необоротных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия, результатом которой является заключение по результатам рассмотрения отчета об оценке.

12) Итоговая величина рыночной стоимости необоротных и оборотных активов (запасов) Имущества предприятия, указанная в отчете об оценке, может быть признана Управлением длярасчета арендной платы на основании положительной экспертизы на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки, и при условии, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Управление проводит расчет арендной платы.

13) Управление привлекает оценщиков на конкурентных началах в соответствии с требованиями Федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

14) После предоставления всех документов Управление организовывает подготовку проекта договора и его подписание Администрацией.

 15) В случае не заключения арендатором договора аренды в течение четырех месяцев, после принятия в установленном порядке Постановления о передаче Имущества предприятия ему в аренду, Постановление подлежит отмене.

1.7. Передача в аренду Имущества предприятия на торгах, осуществляется в следующем порядке: 1) Для передачи в аренду Имущества предприятия, потенциальный арендатор направляет в Администрацию соответствующее заявление и пакет документов в соответствии с приложением к настоящему Порядку. Исполнителем по данному документу является Управление. Ответственность за достоверность предоставленных документов несет Арендатор.

2) Управление в десятидневный срок со дня получения заявления и полного пакета документов направляет копии материалов органу управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), в отношении которого поступило заявление на аренду.

3) Орган управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), в течение пятнадцати календарных дней направляет в Управление свое заключение о целесообразности передачи в аренду Имущества предприятия, а также предложения об условиях передачи. Если Управление не получило в установленный срок заключения, отказ, или предложения от органа управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), заключение договора считается с ним согласованным.

4) Администрация, в течение пятнадцати календарных дней после получения заключения органа управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), принимает соответствующее Постановление: о передаче Имущества предприятия в аренду путем проведения торгов; об отказе в передаче Имущества предприятия в аренду.

5) В случае принятия Постановления о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества муниципального района «Дербентский район», торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

6) Администрация принимает Постановление об отказе в передаче Имущества предприятия в аренду в следующих случаях: неисполнение требований подпункта 1 пункта 7 настоящего раздела; отказ органа управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), в передаче Имущества предприятия в аренду; передача в аренду Имущества предприятия, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством; наличие в организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан; несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды Предприятия в целом как имущественный комплекс, находящегося в муниципальной собственности района «Дербентский район» Республики Дагестан; наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений; принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом. 1.8. Передача Имущества предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту после проведения инвентаризации материальных ценностей и составления баланса Предприятия (юридического лица).

1.9. По договору аренды Имущества предприятия арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования предприятием передаются права на заключение договора аренды на земельный участок, занятый предприятием, на срок действия договора аренды Имущества предприятия. Основные средства, переданные в аренду, отражаются на балансе Арендатора отдельно.

1.10. После подписания сторонами договора аренды Имущества предприятия, передаточного акта и государственной регистрации договора, печать, уставные, регистрационные и другие документы Предприятия (юридического лица) по основной деятельности (лицензии др.) передаются органу управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо), на хранение.

1.11. Подготовка и передача соответствующих документов Предприятия (юридического лица) в архив, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации об архивном деле и возлагается на Предприятие (юридическое лицо), контроль возлагается на орган управления, в ведомственном подчинении которого находится Предприятие (юридическое лицо).

1.12. При прекращении договора аренды Имущества предприятия, арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен органу управления с соблюдением правил, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Приложение 1 к Порядку предоставления в аренду муниципальных унитарных предприятий муниципального района «Дербентский район»в целом как имущественных комплексов.

Типовой договор аренды муниципального унитарного предприятия (структурного подразделения предприятия) муниципального района «Дербентский район»,в целом как имущественный комплекс.

 Город\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 дата

Мынижеподписавшиеся: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное название Арендодателя ) Код ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (адрес) (далее - Арендодатель) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность,фамилия,имя, отчество) действующегонаосновании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(название документа, № приказа и др.) с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное название Арендатора) Код ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (адрес) (далее - Арендатор) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (должность, фамилия, имя, отчество) действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (устав, доверенность и др.)

с другой стороны, далее именуемые Сторонами заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

 1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование муниципальное унитарное предприятие (название предприятия (структурного подразделения предприятия) в целом как имущественный комплекс юридический адрес, ОГРН (далее – Имущество предприятия), в состав которого входят:

1.1.1. Здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.2. Запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. 1 1.1.3. Права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. Права требования и перевод долгов, относящихся к предприятию, в порядке и на условиях, определенных в Приложении № \_\_\_\_\_, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. 1.2.Состав и стоимость Имущества предприятия определены на основании материалов полной инвентаризации, аудиторского заключения, передаточного баланса по состоянию на «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.3. Настоящий договор является основанием для возникновения у Арендатора приоритетных прав на аренду земельного(ых) участка (ов), на котором (которых) размещено Имущество предприятия на срок действия данного Договора.

1.4. Передача в аренду земельного участка оформляется отдельным договором.

1.5. Имущество предприятия учитывается отдельно от прочего имущества Арендатора, на отдельном балансе с обозначением того, что это имущество является арендованным.

 2. Условия передачи и возврата Имущества предприятия

 2.1. Арендатор вступает в платное временное владение и пользование Имуществом предприятия в срок, указанный в договоре, но не ранее даты подписания Сторонами настоящего Договора, передаточного акта и государственной регистрации. (Вариант - в случае подписания передаточного акта до заключения Договора).

2.1. Арендатор, с учетом положений статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, вступает в платное временное владение и пользование Имуществом предприятия, с момента подписания акта приема-передачи.

 2.2. Передача Имущества предприятия в аренду не влечет передачу Арендатору права собственности на Имущество предприятия. Собственником Имущества предприятия остается городской совет, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

 2.3. Передача Имущества предприятия в аренду осуществляется с соблюдением прав кредиторов и залогодержателей Предприятия (юридического лица).

2.4. При прекращении Договора Имущества предприятия Арендатор возвращает в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором. Подготовка Имущества предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендатора и осуществляется за его счет. 2.5. Стоимость имущества Предприятия, которое возвращается Арендатором с согласия Арендодателя органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо до заключения настоящего Договора, определяется на основании передаточного баланса, составленного по данным инвентаризации имущества на момент прекращения действия настоящего Договора, сверенного с передаточным актом при передаче Имущества предприятия в аренду.

2 .6. Имущество предприятия считается возвращенным с момента подписания передаточного акта.

 3. Арендная плата

 3.1. Арендная плата определяется на основании Методики расчета и распределения арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества муниципального района «Дербентский район» (далее - Методика) (с учетом конкурсного предложения) и составляет без НДС за первый / базовый месяц аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется в порядке, определенном действующим законодательством.

3.2. Сумма арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором самостоятельно путем корректирования размера арендной платы за предыдущий месяц на индекс потребительских цен за текущий месяц, устанавливаемый органом статистики в Республике Дагестан.

3.3. В арендную плату не входят: - плата за пользование земельным участком, на котором расположено Имущество предприятия;

- плата за эксплуатационное обслуживание, а также плата за пользование общей собственностью; - плата за предоставляемые коммунальные услуги;

- налог на добавленную стоимость.

 3.4. В случае использования Имущества предприятия в течение неполного календарного месяца (первого и/или последнего месяца аренды), суточная арендная плата за дни использования определяется в соответствии с Методикой на основании арендной платы за соответствующие месяцы пропорционально дням использования.

3.5. Размер арендной ставки, влияющей на размер арендной платы, может быть пересмотрен по требованию одной из сторон в случаях изменения Методики и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, Собрание депутатов муниципального района «Дербентский район», но не чаще одного раза в год. Указанные действия оформляются дополнительным соглашением. Перерасчет арендной платы осуществляется в соответствии с требованиями Методики.

 3.6. Арендная плата перечисляется в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

3.7. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, взыскивается в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент перечисления денежных средств в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан. В случае не поступления денежных средств в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан в результате неправильно оформленного платежного поручения, оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. В случае наличия неоплаченной пени на момент получения бюджетом муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан очередного платежа по оплате арендной платы, при условии недостаточности суммы проведенного платежа для исполнения денежного обязательства по оплате арендной платы и пени в полном объеме, полученные бюджетом муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан средства, без уведомления Арендатора, в первую очередь направляются на погашение начисленной пени, а остаток этих средств зачисляется в счет арендной платы.

3.8. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором в бюджет муниципальногорайона «Дербентский район» Республики Дагестан, зачисляется в счет будущих платежей.

3.9. В случае прекращения (расторжения) договора аренды, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возвращения Имущества предприятия по передаточному акту (возврата) включительно. Передаточный акт предоставляется Арендодателю в месячный срок со дня его подписания, в противном случае Арендатор оплачивает арендную плату до момента предоставления Арендодателю передаточного акта.

3.10. Если Арендатор в течение месяца после прекращения договора аренды не возвращает Имущество предприятия, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты штрафа в размере двойной арендной платы за необоснованное пользование имуществом за время просрочки. Окончание срока действия договора аренды не освобождает Арендатора от обязательства оплатить задолженность по арендной плате, если такая возникла, в полном объеме, включая начисленные на дату окончания Договора санкции, в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан.

3.11. Задолженность по арендной плате, имеющаяся на момент окончания Договора, взыскивается в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики

Дагестан, согласно подпункту 3.6 настоящего Договора, с учетом пени в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.12. Обязательства Арендатора по оплате арендной платы обеспечиваются в виде задатка в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды.

3.13. Неиспользование Имущества предприятия Арендатором не является основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Использование амортизационных отчислений и обновление арендованного имущества

4.1. Амортизационные отчисления на Имущество Предприятия начисляются Арендатором, остаются в его распоряжении и подлежат обязательному использованию на восстановление и капитальный ремонт арендованного Имущества предприятия.

4.2. Улучшения арендованного Имущества предприятия, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан.

4.3. Для получения разрешения Арендодателя на осуществление неотделимых улучшений Арендатор подает документы, определенные действующим законодательством.

5 Обязанности Арендатора

Арендатор обязуется: 5.1. Использовать Имущество предприятия в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.2.По передаточному акту принять Имущество предприятия.

5.3.Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату в бюджет муниципального района «Дербентский район».

5.4. С целью обеспечения исполнения обязательств Арендатор в течение месяца после подписания Договора и его государственной регистрации вносит задаток в размере арендной платы за один месяц, который зачисляется в счет платежей за последний месяц аренды по настоящему Договору. Задаток перечисляется в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан с предоставлением Арендодателю копии платежного поручения с отметкой банка об оплате и оригинал данного платежного поручения для ознакомления. После окончания срока действия настоящего Договора осуществляется перерасчет арендной платы за последний месяц с учетом внесенного Арендатором задатка. В случае нарушения Арендатором обязательств по оплате арендной платы он компенсирует бюджету муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан убытки в сумме, на которую они превышают размер задатка. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по согласию Сторон, если сумма уплаченных арендных платежей и задатка превышает предусмотренные настоящим Договором платежи за период фактической аренды, то сумма превышения рассматривается как излишняя сумма арендной платы и подлежит возврату Арендатору. В случае досрочного расторжения Договора по вине Арендатора задаток не возвращается.

5.5. Обеспечить сохранность Имущества предприятия, предотвращать его повреждение и порчу, осуществлять меры противопожарной безопасности.

5.6. В течение всего срока действия настоящего Договора поддерживать Имущество предприятия в надлежащем техническом состоянии, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.7. Своевременно осуществлять за собственный счет текущий ремонт Имущества предприятия. Не производить капитальный ремонт и реконструкцию арендованного имущества без письменного согласия Арендодателя.

5.8. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора, застраховать арендованное Имущество предприятия на сумму не ниже его стоимости в свою пользу, как Стороны, которая несет риск случайной гибели или повреждения арендованного Имущества предприятия, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, и предоставить Арендодателю заверенные печатью Арендатора копии страхового полиса и платежного поручения в 5-дневный срок со дня получения страхового полиса. Постоянно обновлять договор страхования таким образом, чтобы в течение всего срока аренды имущество было застрахованным.

5.9. Нести расходы, связанные с эксплуатацией арендованного Имущества предприятия, а также с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества.

5.10. Ежемесячно, до 20 числа, предоставлять Арендодателю информацию о перечислении арендной платы (копию платежного поручения с отметкой обслуживающего банка). Ответственность за достоверность предоставляемой информации возлагается на Арендатора.

5.11. Обеспечить доступ к арендованному Имуществу предприятия представителей Арендодателя для необходимого осмотра и проверки использования арендованного имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

5.12. Ежеквартально предоставлять Арендодателю информацию о сумме начисленных и использованных амортизационных отчислений. По требованию Арендодателя предоставлять необходимые материалы, сведения, документы, подтверждающие выполнение условий настоящего Договора.

5.13. В случаях возникновения угрозы или наступления чрезвычайных ситуаций природного характера (ураган, землетрясение, обильные снежные осадки, гололедица и др.) Арендатор обязуется предоставлять своих работников для их предупреждения и ликвидации последствий. 5.14. Нести ответственность за соблюдение правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарных норм в помещениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.15. В случаях изменения расчетного счета, наименования, телефона, юридического адреса, а также принятия решения о ликвидации или возбуждения дела о банкротстве, Арендатор обязуется уведомлять об этом Арендодателя в недельный срок.

5.16. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора, за свой счет подготовить Имущество предприятия к передаче Арендодателю, в том числе составить и представить на подписание передаточный акт.

 5.17. Возвратить, с согласия Арендодателя, органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо), до передачи в аренду, Имущество предприятия в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом его нормального износа. В случае ухудшения состояние или потери (полной или частичной) Имущества предприятия по вине Арендатора, компенсировать убытки, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством путем перечисления денежных средств в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан. В случае если Арендатор задержал возврат Имущества предприятия, он несет риск его случайной гибели или случайного повреждения до фактической передачи по передаточному акту. Имущество предприятия считается возвращенным с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.18. Оплачивать в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан, арендную плату до фактической передачи Имущества предприятия по передаточному акту, органу управления в ведомственном подчинении которого находилось предприятие до передачи в аренду.

 5.19. Уступить органу управления, в ведомственном подчинении которого находилось Предприятие (юридическое лицо), до передачи в аренду, права требования, переданные Арендатору при передаче Имущества предприятия и не удовлетворенные должниками, и перевести на данный орган власти долги, переведенные на Арендатора при передаче Имущества предприятия и не истребованные кредиторами.

5.20. Обеспечить проведение государственной регистрации Договора в течение 40 дней со дня его подписания за свой счет и своими силами.

5.21. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее чем за два месяца до истечения срока настоящего Договора. (Вариант - в случае подписания передаточного акта до заключения Договора).

 5.22. Не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан, арендную плату, установленную в пункте 3.1 Договора, за все время фактического пользования Имущества предприятия (с даты подписания Сторонами передаточного акта до даты вступления в силу настоящего Договора).

6. Права Арендатора

Арендатор имеет право: 6.1. Самостоятельно определять и осуществлять направления хозяйственной деятельности на Имуществе предприятия в пределах, определенных учредительным документом (уставом или учредительным договором/ положением) Арендатора и/или юридического лица, либо обособленного структурного подразделения, созданных на базе переданного в аренду Имущества предприятия и условиями настоящего Договора.

6.2. По согласованию с Арендодателем продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав Имущества предприятия, передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости Имущества предприятия и не нарушает других положений настоящего Договора. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом. Материальные ценности и денежные средства, полученные от этих операций, принадлежат муниципальному району «Дербентский район» Республики Дагестан и направляются на обновление основных фондов Имущества предприятия.

 6.3. С согласия Арендодателя передавать арендованное имущество в субаренду. При этом срок субаренды не может превышать срока действия Договора. Плату за субаренду в размере, не превышающем арендную плату за объект субаренды, получает Арендатор, а остаток платы за субаренду перечисляется в бюджет муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан. Договор субаренды недвижимого имущества, заключенный сроком на год и более, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента ее совершения.

6.4. С разрешения Арендодателя вносить изменения в состав Имущества предприятия, осуществлять его реконструкцию, техническое переоборудование и прочие улучшения, обусловливающие повышение его стоимости.

6.5. Инициировать списание Имущества предприятия.

6.6. Самостоятельно распределять доходы, полученные в результате использования Имущества предприятия, создавать специальные фонды (развития производства, социально - культурных мероприятий, и т.п.), осуществлять хозяйственную деятельность в пределах, определенных действующим законодательством и настоящим договором

7. Обязанности Арендодателя

 Арендодатель обязуется: 7.1 До передачи Имущества предприятия Арендатору письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, о передаче Имущества предприятия в аренду.

.2. Подготовить Имущество предприятия к передаче в аренду, включая составление и представление на подписание передаточного акта.

7.3. Передать Арендатору во владение и пользование Имущество предприятия в составе, определенном в п. 1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

7.4. Не совершать действий, которые препятствовали бы Арендатору пользоваться Имуществом предприятия на условиях настоящего Договора.

 7.5. В случае реорганизации Арендатора до прекращения действия настоящего Договора, перезаключить настоящий Договор на таких же условиях с правопреемником Арендатора, если последний согласен стать Арендатором.

7.6. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью внесения арендной платы (остатка платы за субаренду, подлежащей перечислению в бюджет).

8. Права Арендодателя

Арендодатель имеет право: 8.1. Контролировать наличие, состояние, направления и эффективность использования Имущества предприятия, переданного в аренду по настоящему Договору, путем визуального обследования и составления акта обследования.

8.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в случае ухудшения состояния арендованного Имущества предприятия вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора Арендатором, использования Арендатором арендованного имущества не по назначению, в случаях неуплаты задатка, не внесением Арендатором арендной платы в течение двух месяцев подряд, а также при невыполнении других условий договора.

8.3. Проводить проверки выполнения Арендатором условий настоящего Договора с оформлением соответствующих актов проверки.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за недостатки сданного в аренду Имущества предприятия, о которых он поставил в известность Арендатора при заключении Договора, что подтверждается подписанием настоящего Договора Сторонами.

9. Ответственность Сторон

 9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Арендодатель не отвечает по обязательствам Арендатора. Арендатор не отвечает по обязательствам Арендодателя, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Арендатор отвечает по своим обязательствам и обязательствам, по которым он является правопреемником, исключительно собственным имуществом. Взыскание по обязательствам Арендатора не может быть обращено на арендованное имущество.

9.3. Споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются по согласию Сторон. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке.

 9.4. В случае банкротства Арендатора он отвечает по своим обязательствам имуществом, которое принадлежит ему на праве собственности, в соответствии с законодательством.

 9.5. После передачи Имущества предприятия в аренду Стороны несут солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на Арендатора без согласия кредитора.

 10. Срок действия и условия изменения, расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и считается заключенным с момента его государственной регистрации. (Вариант – в случае подписания передаточного акта до заключения Договора)

10.1. Настоящий Договор действует с момента государственной регистрации Договора и распространяется, в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, на отношения между Сторонами, которые возникли до его заключения, а именно с даты подписания передаточного акта.

 10.2. Изменения и дополнения или расторжение настоящего Договора допускаются по согласованию Сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение 20 дней с даты их представления к рассмотрению другой стороной и оформляются дополнительным соглашением. Если согласие не будет достигнуто, споры решаются в судебном порядке. О предстоящем расторжении настоящего Договора Арендодатель предупреждает Арендатора в сроки, определенные действующим законодательством Российской Федерации. 10.3. Реорганизация Арендодателя или переход права собственности на арендованное имущество третьим лицам, не являются основанием для изменения условий или прекращения действия настоящего Договора, за исключением случая приватизации арендованного имущества Арендатором.

 10.4. Действие настоящего Договора прекращается в случаях: истечения срока действия, на который он был заключен; приватизации Имущества предприятия Арендатором; гибели Имущества предприятия; досрочно по согласию сторон или по решению суда; банкротства Арендатора; прекращение деятельности Арендатора- юридического лица; в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Основания, по которым Договор аренды может быть расторгнут Арендодателем: Арендатор пользуется Имуществом предприятия с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; Арендатор существенно ухудшает Имущество предприятия; Арендатор уклоняется от осуществления государственной регистрации договора и дополнительных к нему соглашений; Арендатор своевременно не производит текущий ремонт арендованного Имущества предприятия; Арендатор производит перепланировку и переоборудование Имущества предприятия без письменного разрешения Арендодателя; Арендатор предоставляет полученное Имущество предприятия (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без письменного согласия Арендодателя.

 10.6. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора улучшения арендованного Имущества предприятия, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного Имущества предприятия, не нанося ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения – имуществом муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан и возмещению не подлежат.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один предназначен для Арендодателя, один - для Арендатора и один экземпляр предназначен для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Платежные и почтовые реквизиты Сторон

 Арендодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Приложения

 Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой и составной частью. К настоящему договору прилагаются: - передаточный акт Имущества предприятия (имущественного комплекса) (Приложение № \_\_\_\_\_); - передаточный акт здания, сооружения, оборудования и других входящих в состав предприятия основных средств (Приложение № \_\_\_\_\_); - передаточный акт запасов сырья, топлива, материалов и иных оборотных средств (Приложение № \_\_\_\_\_); - передаточный акт права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (юридического лица) (Приложение № \_\_\_\_\_); - передаточный акт права требования и перевода на Арендатора долгов относящихся к предприятию (юридическому лицу) (Приложение № \_\_\_\_\_); - расчет арендной платы.

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

**Глава муниципального района**

**«Дербентский район» М.Х. Джелилов**

Пояснительная записка

К проекту решения собрания депутатов МР «Дербентский район» Об утверждении Порядка передачи в аренду имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий (обособленных структурных подразделении предприятий) в том числе имущественных комплексов, входящих в состав казны муниципального района «Дербентский район».

В соответствии со ст.14, ст.51 Федерального Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 607,608 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Проект решения содержит:

1.Порядок передачи в аренду имущественных комплексов муниципальных унитарных предприятий (обособленных структурных подразделении предприятий) в целом как имущественных комплексов» в целях эффективного использования имущества и земельных участков предприятий, поступления в бюджет муниципального района дополнительных средств, погашении долгов муниципальных унитарных предприятий, которые накопились за последние годы. Растёт площадь неиспользуемых продуктивных угодий, увеличивается площадь участков, на которых отмечаются зарастание кустарником и мелколесьем, заболачивание, засоление, иссушение, затопление и подтопление, эрозия, загрязнение, заражение, захламление, снижение плодородия почв, нарушение целостности почвенного покрова.