



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ИСТРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

от 27.10.2016г. № 6/9

О внесении изменений в Положение «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области»

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества Истринского муниципального района в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», положением о формировании, управлении и распоряжении муниципальной собственностью муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области, утверждённым решением Совета депутатов Истринского муниципального района Московской области от 07.12.2010 №6/10, руководствуясь Уставом Истринского муниципального района, Совет депутатов Истринского муниципального района Московской области,

РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Положение «О порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области» (далее - «Положение»):

- исключить из п.1.3, слово «Жилищным»;

- дополнить п.5.1 словами «нежилого фонда», абзацем следующего содержания:

«Передача муниципальной собственности жилого фонда осуществляется без проведения торгов, в случаях, указанных в п.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Внести в Приложение № 1 Положения (методика расчета), следующие изменения:

-исключить из наименования методики расчета слова «муниципального нежилого фонда», «нежилые»;

- исключить из абзаца 1 слово «нежилое»;

- исключить из пункта 4 слово «нежилого»;

3. Внести в Приложение № 2 Положения (форма договора аренды), следующие изменения:

- исключить из пункта 1.1 слово «нежилое»;

- в подпункте «б» пункта 2.2.исключить из абзаца 3 слово «нежилого муниципального фонда»;

- в подпункте «г» пункта 2.2.исключить слово «нежилыми»;

- в подпункте «е» пункта 2.2.исключить слово «нежилых»;

- в подпункте «з» пункта 2.2. слова «за месяц» заменить словами «за три месяца»;

- в подпункте «л» пункта 2.2.исключить слово «нежилого»;

- дополнить пункт 2.2. пунктом «с» следующего содержания:
«Обеспечить соответствие помещения требованиям пожарной безопасности по правилам, установленным законодательством Российской Федерации».
 - дополнить пункт 6.1. пунктом следующего содержания:
«-в случае выявления использования арендуемого имущества для организации незаконной игровой деятельности, при этом договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего уведомления о расторжении договора».
4. Внести в Приложение № 3 Положения (Акт), следующие изменения:
- исключить из наименования акта слово «нежилое»;
 - исключить из абзаца 2 слово «нежилое»;
 - исключить из абзаца 3 слово «нежилого»;
 - исключить из абзаца 4 слово «нежилого».
5. Считать утратившим силу решение Совета депутатов Истринского муниципального района Московской области от 31.10.2006 № 3/8 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда в аренду».
6. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации Истринского муниципального района газете «Истринские вести».
7. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования в печатном средстве массовой информации районной газете Московской области «Истринские вести».

**Глава Истринского
муниципального района**

А.Г.Скворцов

Приложение
к решению Совета депутатов
Истринского муниципального района
Московской области
№1/1 от «04» февраля 2016 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ
В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ИСТРИНСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН" МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 18, 20 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Московской области от 10.07.2009 №88/2009-ОЗ «Об аренде имущества, находящегося в собственности Московской области», приказом Федеральной антимонопольной службы 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Уставом муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Настоящее Положение регулирует порядок и условия сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области (далее по тексту - муниципальная собственность), а также порядок заключения договоров аренды, порядок расчета и внесения арендной платы, порядок контроля за выполнением условий договора аренды.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которыми осуществляется в соответствии с Земельным, Водным, Лесным кодексами Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

2. Понятия и термины

1) **Муниципальная собственность** - объекты недвижимого имущества в виде зданий, помещений, строений, сооружений и иных объектов недвижимости, находящиеся в собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области;

2) **Администрация** – Администрация Истринского муниципального района, орган местного самоуправления выполняющий исполнительно-распорядительные функции;

3) **Комитет** - Комитет по управлению имуществом Истринского муниципального района, орган местного самоуправления осуществляющий от имени муниципального образования функции по управлению и распоряжению имуществом, а также функции контроля за его

использованием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Московской области, Уставом Истринского муниципального района, нормативными актами Истринского муниципального района.

4) **Антимонопольный орган** - Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области.

5) **Муниципальные учреждения** - муниципальные учреждения муниципального района (автономные, бюджетные, казенные).

6) **Муниципальное предприятие** - муниципальные унитарные предприятия муниципального района, в том числе муниципальные казенные предприятия.

7) **Хозяйствующий субъект** - индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющие деятельность, приносящую доход.

8) **Размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, установленная за фиксированный период.

9) **Муниципальная преференция** - предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества без проведения торгов и/или с применением понижающего коэффициента к установленному размеру арендной платы.

3. Объекты аренды

3.1. В аренду передается муниципальная собственность:

1) закрепленная за унитарными предприятиями, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) закрепленная за муниципальными учреждениями муниципального района на праве оперативного управления;

3) закрепленная за органами местного самоуправления муниципального района;

4) составляющая муниципальную казну муниципального района.

3.2. В аренду передается движимое и недвижимое имущество.

3.3. Передача в аренду муниципальной собственности, относящейся к движимому имуществу, осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества устанавливаются действующим законодательством.

4. Арендодатели и арендаторы муниципальной собственности

4.1. Арендодателями муниципальной собственности являются:

1) Комитет - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за органами местного самоуправления или составляющей муниципальную казну.

2) Муниципальные учреждения - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве оперативного управления;

3) Муниципальные предприятия - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

4.2. Передача муниципальной собственности в аренду муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Администрации.

4.3. Арендаторами муниципальной собственности могут быть физические лица и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, зарегистрированные в установленном порядке.

5. Передача муниципальной собственности в аренду

5.1. Передача муниципальной собственности нежилого фонда в аренду осуществляется по

результатам торгов(конкурсов, аукционов), за исключением случаев, установленных Федеральным законом №135-ФЗ «О защите конкуренции» а также в случае предоставления муниципальной преференции в порядке, регламентированном разделом 12 настоящего Положения.

Передача муниципальной собственности жилого фонда осуществляется без проведения торгов, в случаях, указанных в п.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает антимонопольный орган.

5.3. Заключение договоров аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется только путем проведения торгов в форме конкурса с учетом положений, предусмотренных статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении», статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

5.4. Проведение торгов на право заключения договора аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.5. Организаторами торгов являются арендодатели муниципальной собственности.

5.6. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов осуществляется при представлении арендатором документов, подтверждающих право арендатора на предоставление ему муниципальной собственности в аренду без проведения торгов.

5.7. Арендодатель при рассмотрении документов для целей передачи муниципальной собственности в аренду вправе обратиться в соответствующие уполномоченные организации для проведения экспертизы.

По результатам заключения экспертизы арендодатель принимает решение в течение десяти рабочих дней.

5.8. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru, а также на официальном сайте Администрации Истринского муниципального района www.istra-adm.ru.

6. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципальной собственности

6.1. Договором аренды муниципальной собственности определяются следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
 - а) адрес (местонахождение) объекта аренды;
 - б) вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
 - в) характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

6.2. Договор аренды муниципального имущества оформляется арендодателем

(рекомендуемая форма договора аренды и акта приема – передачи арендуемого имущества приведена в Приложении №2 и № 3 к настоящему Положению).

6.3. Срок договора аренды муниципальной собственности не может превышать 10 лет.

6.4. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

6.5. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные и эксплуатационные услуги по отдельным заключенным договорам с соответствующими коммунальными службами, что является существенным условием договора аренды.

6.6. Арендатор обязан осуществлять страхование арендуемого имущества в срок, предусмотренный договором аренды. Расходы по страхованию арендуемого муниципального имущества возлагаются на арендатора. Указанные условия являются существенными условиями договора аренды.

6.7. Договор аренды предусматривает уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

1) за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

2) за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

7. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну или закрепленной за органами местного самоуправления

7.1. Муниципальная собственность, составляющая муниципальную казну или закрепленная за органами местного самоуправления муниципального района, передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

7.2. Для заключения договора аренды муниципального имущества лица, претендующие на заключение договора аренды, представляют в Комитет следующие документы:

1) заявление, содержащее сведения о муниципальном имуществе, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду имущества с указанием требуемой площади и срока аренды (физическим лицом в заявлении указываются паспортные данные, данные по регистрации места жительства, место фактического проживания, если оно не соответствует месту регистрации);

2) устав с изменениями (если изменения имеются), выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи документов) - для юридических лиц;

3) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи документов) - для индивидуальных предпринимателей;

4) копия паспорта - для физических лиц;

5) информационное письмо о банковских реквизитах (при заключении договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем);

6) копия лицензии на заявленную деятельность, если деятельность арендатора подлежит лицензированию;

7) для заключения договора аренды без проведения торгов представляются документы, подтверждающие право заявителя на заключение такого договора. Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя. В случае представления копий вышеперечисленных документов они должны быть заверены собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица. В случае если документ насчитывает более одного листа, все листы должны быть пронумерованы, прошиты, скреплены на прошивке собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица;

8) копия документа, подтверждающего полномочия лица заключать сделки от имени заявителя.

7.3. Комитет в течение тридцати дней со дня получения заявления и пакета документов принимает решение:

- 1) о заключении договора аренды путем проведения торгов;
- 2) о заключении договора аренды без проведения торгов;
- 3) об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду.

7.4. В случае принятия решения о заключении договора аренды по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, Комитет организует проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы - стоимости имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период (день, месяц, год). Торги на право заключения договора аренды муниципальной собственности проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Комитет организует подготовку проекта договора аренды и его подписание.

7.6. Комитет принимает решение об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду в следующих случаях:

- 1) неисполнение требований пункта 7.2. настоящего раздела;
- 2) необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;
- 3) наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам с Администрацией или Комитетом.

8. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности, находящейся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий

8.1. Муниципальная собственность, находящаяся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями с предварительного согласия Администрации в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

8.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за муниципальным предприятием, муниципальное предприятие представляет в Комитет следующие документы:

- 1) письменное заявление в свободной форме;
- 2) проект договора аренды, пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального предприятия;
- 3) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, выданную не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи документов;
- 4) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);
- 5) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости ставки арендной платы - стоимости имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период;
- 6) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения, оперативного управления в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;
- 7) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду в соответствии с частями 1, 3 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» предполагается без проведения торгов.

8.3. Комитет на основании полученного заявления и всех необходимых документов дает заключение о возможности (не возможности) заключения договора аренды муниципальной собственности, закрепленной за муниципальным предприятием. Администрация на основании заключения Комитета принимает решение о согласии (об отказе) на заключение договора аренды муниципальной собственности, и извещает о принятом решении муниципальное предприятие.

8.4. Решение об отказе муниципальному предприятию в заключении договора аренды муниципальной собственности, находящейся в хозяйственном ведении или оперативном управлении соответственно, принимается в следующих случаях:

- 1) неисполнение муниципальным предприятием требований пункта 8.2 настоящего раздела;
- 2) нарушение муниципальным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципальной собственности;
- 3) несоответствие условий договора требованиям законодательства Российской Федерации;
- 4) неэффективное использование муниципальным предприятием муниципальной собственности, закрепленной в его хозяйственное ведение или оперативное управление, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципальной собственности, закрепленной в его хозяйственное ведение или оперативное управление;
- 5) предоставленные документы содержат неполную и/или недостоверную информацию;
- 6) предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;
- 7) передача имущества в аренду лишает муниципальное предприятие возможности осуществлять уставную деятельность.
- 8) необходимость использования муниципальной собственности для муниципальных нужд.

8.5. Согласие Администрации должно содержать:

- 1) указание способа заключения договора аренды;
- 2) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;
- 3) цель передачи имущества в аренду;
- 4) срок, на который имущество передается в аренду;
- 5) размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

9. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности, находящейся в оперативном управлении муниципальных учреждений

9.1. Муниципальная собственность, находящаяся в оперативном управлении муниципальных учреждений (автономных, бюджетных и казенных), передается в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными учреждениями с предварительного согласия Администрации муниципального района, в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

9.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, закрепленной за муниципальным учреждением, муниципальное учреждение представляет в Комитет следующие документы:

- 1) письменное заявление в свободной форме;
- 2) проект договора аренды пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального учреждения;
- 3) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);
- 4) отчет независимого оценщика о рыночном размере арендной платы за пользование муниципальным имуществом;
- 5) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения, оперативного управления в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;
- 6) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду в соответствии с частью 1 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» предполагается без проведения торгов;
- 7) копии свидетельств о регистрации права оперативного управления в случаях

заключения договора аренды на срок более одного года;

8) экспертное заключение последствий сдачи в аренду объектов социальной инфраструктуры для детей, если предполагается сдача в аренду имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, являющимся объектом социальной инфраструктуры для детей.

9.3. Комитет на основании полученного заявления и всех необходимых документов дает заключение о возможности(не возможности) заключения договора аренды муниципальной собственности, находящейся в оперативном управлении муниципального учреждения. Администрация на основании заключения Комитета принимает решение о согласии (об отказе) на заключение договора аренды муниципальной собственности, и извещает о принятом решении муниципальное учреждение.

9.4. Администрация принимает решение об отказе в заключении договора аренды муниципальной собственности, находящейся в оперативном управлении муниципального учреждения, в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным учреждением требований пункта 9.2 настоящего раздела;

2) нарушение муниципальным учреждением требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципальной собственности;

3) несоответствие условий договора требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договора установленных разделом 6 настоящего Положения;

4) неэффективное использование муниципальным учреждением муниципальной собственности, закрепленной в его оперативное управление, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципальной собственности, закрепленной в его оперативное управление;

5) необходимость использования муниципальной собственности для муниципальных нужд;

6) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация;

7) предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по назначению;

8) передача имущества в аренду лишает муниципальное учреждение возможности осуществлять уставную деятельность.

9.5. Согласие Администрации должно содержать:

1) указание способа заключения договора аренды;

2) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;

3) цель передачи имущества в аренду;

4) срок, на который имущество передается в аренду;

5) размер арендной платы (начальный размер арендной платы в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

10. Порядок определения размера арендной платы

10.1. Размер арендной платы, за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду по результатам торгов, определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке. Начальный размер арендной платы в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества определяется в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности», на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости ставки арендной платы - стоимости имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период.

10.2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов, определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы, приведенной в приложении №1 к настоящему Положению за исключением случая заключения договора на новый срок без проведения торгов в порядке установленном частью 9 статьи 17.1 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» и расчета арендной платы в целях получения муниципальной преференции в порядке регламентированном разделом 12 настоящего Положения.

10.3. В случае, если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

10.4. В случаях, когда применение методики расчета арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости ставки арендной платы - стоимости имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период.

10.5. Арендная плата корректируется в случае изменения базовой ставки арендной платы, коэффициентов, используемых при расчете, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством, но не чаще 1 раза в год. При изменении размера арендной платы арендодатель направляет арендаторам имущества уведомление с приложением нового расчета арендной платы. В случае несогласия арендатора с изменением арендной платы договор аренды расторгается в установленном порядке.

11. Передача арендуемого имущества в субаренду

11.1. Заключение договоров субаренды муниципального имущества производится с письменного согласия Комитета в соответствии с действующим законодательством.

11.2. В случае если договор аренды заключен без проведения торгов в порядке, предусмотренном частями 1, 3 статьи 17.1. Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» или арендатору предоставлена муниципальная преференция в порядке, регламентированном статьями 19, 20 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» и разделом 12 настоящего Положения, заключение договоров субаренды муниципального имущества не допускается.

11.3. Заключение договоров субаренды муниципального имущества с третьими лицами без письменного разрешения Комитета является основанием для досрочного расторжения договора аренды имущества.

11.4. Передача прав и обязанностей по договорам аренды муниципального имущества другому лицу (перенаем), предоставление в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, или паевого взноса в кооператив, не допускается.

11.5. Срок предоставления помещений в субаренду устанавливается договором между арендатором и субарендатором, но не должен превышать срока действия основного договора аренды и прекращается вместе с прекращением действия основного договора или при его расторжении.

11.6. Ответственность за нарушение условий аренды за субарендатора перед арендодателем несет арендатор.

11.7. Арендатор при заключении договора с субарендатором представляет один экземпляр договора арендодателю.

12. Порядок предоставления муниципальной преференции

12.1. Передача имущества без проведения торгов (за исключением случаев, регламентированных Федеральным законом №135-ФЗ «О защите конкуренции») и/или с применением понижающего коэффициента к первоначальной величине арендной платы рассматривается как муниципальная преференция. Муниципальная преференция

предоставляется исключительно, если арендуемое имущество используется для целей и в порядке, установленном настоящим Положением и антимонопольным законодательством.

12.2. Предоставление преференции осуществляется в порядке, установленном ст.ст. 19, 20 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения Администрации и предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа. Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление преференции осуществляет Администрация.

12.3. Муниципальная преференция может предоставляется без предварительного согласия антимонопольного органа, в следующих случаях:

1) на основании нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) в размере, не превышающем установленного Центральным банком Российской Федерации предельного размера расчетов наличными деньгами в Российской Федерации между юридическими лицами по одной сделке, если такая преференция предоставляется не чаще чем один раз в год одному лицу;

3) в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

12.4. Муниципальная преференция может быть предоставлена на основании правового акта Администрации в целях:

- 1) развития образования и науки;
- 2) проведения научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 6) развития физической культуры и спорта;
- 7) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 8) производства сельскохозяйственной продукции;
- 9) социального обеспечения населения;
- 10) охраны труда;
- 11) охраны здоровья граждан;
- 12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 13) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций;
- 14) определяемых федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

12.5. Расчет муниципальной преференции определяется в следующем порядке:

1) на основании отчета независимого оценщика определяется рыночный размер арендной платы;

2) к рыночному размеру арендной платы применяется понижающий коэффициент в размере, установленном в соответствии с п.12.6. настоящего Положения;

3) размер арендной платы полученный по результатам применения понижающего коэффициента к рыночной величине арендной платы сравнивается с расчетной величиной арендной платы определяемой в соответствии с методикой расчета арендной платы, приведенной в приложении №1;

4) в случае если рыночная величина арендной платы с учетом понижающего коэффициента ниже расчетной величины арендной платы, муниципальная преференция устанавливается в размере расчетной величины арендной платы;

5) в случае если рыночная величина арендной платы с учетом понижающего коэффициента выше расчетной величины арендной платы, муниципальная преференция устанавливается в размере рыночной величины арендной платы с учетом понижающего коэффициента;

6) полученный по результатам расчетов размер муниципальной преференции направляется на согласование в антимонопольный орган, который устанавливает окончательный размер муниципальной преференции;

7) в случае предоставления муниципальной преференции без предварительного согласия антимонопольного органа, окончательный размер муниципальной преференции устанавливается по решению Администрации.

12.6. Понижающий коэффициент к рыночной величине арендной платы устанавливается в диапазоне от 0,2 до 0,6:

12.6.1. В размере 0,6 применяется понижающий коэффициент, если арендуемое имущество используется для следующих целей:

- 1) развития образования и науки;
- 2) проведения научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 5) производства сельскохозяйственной продукции;
- 6) охраны труда;
- 7) охраны здоровья граждан;
- 8) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

12.6.2. В размере 0,5 применяется понижающий коэффициент, если арендуемое имущество используется:

1) субъектами малого и среднего предпринимательства, работающим в социально значимых сферах предпринимательской деятельности: магазины шаговой доступности, пекарни, парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, дома быта, ветеринарные клиники, частные детские сады и образовательные центры, здравоохранение, физическая культура, спорт, социальное обслуживание граждан, народно-художественные промыслы и ремесла.

При аренде субъектами малого и среднего предпринимательства муниципальной собственности площадью более 100 кв. м. в целях размещения магазинов шаговой доступности, пекарен, парикмахерских, химчисток, ремонта обуви, домов быта, ветеринарных клиник, понижающий коэффициент в размере 0,5 применяется для части площади помещения до 100 кв. м включительно, к остальной части площади применяется понижающий коэффициент равный 1.

2) социально ориентированными некоммерческими организациями в соответствии с Федеральным законом №7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

12.6.3. В размере 0,2 понижающий коэффициент применяется, если арендуемое имущество используется для следующих целей:

- 1) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 2) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;

12.7. Для получения муниципальной преференции, дополнительно к документам, представленным в соответствии с пунктом 7.2, раздела 7, пунктом 8.2 раздела 8, пунктом 9.2 раздела 9 настоящего Положения, в Комитет должны быть представлены следующие документы:

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

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

3) бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации документация о налогах и сборах;

4) перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

5) нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

12.8. Комитет может дополнительно запрашивать документы и информацию необходимые для получения муниципальной преференции.

12.9. Комитет в месячный срок со дня поступления документов, указанных в пункте 12.7. настоящего раздела, готовит проект решения, которым предусматривается предоставление преференции, с указанием цели предоставления и размера преференции и при необходимости направляет в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

12.10. После получения соответствующего решения антимонопольного органа Администрация обеспечивает:

1) выпуск правового акта о предоставлении преференции;

2) направление отказа в предоставлении преференции в письменной форме.

12.11. После принятия решения о предоставлении преференции Комитет обеспечивает:

1) заключение договора аренды с применением согласованной муниципальной преференции в порядке, определенном разделом 7 настоящего Положения;

2) направляет согласие на заключение договора аренды с применением согласованной муниципальной преференции в порядке, определенном разделами 8, 9 настоящего Положения.

13. Учет договоров аренды муниципальной собственности, контроль за соблюдением их условий

13.1. Учет договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

13.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

13.3. Контроль за поступлением в бюджет муниципального района доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну, закрепленной за органами местного самоуправления и находящейся в оперативном управлении казенных учреждений, осуществляет Комитет.

Приложение №1
к Положению утв. решением Совета
депутатов Истринского
муниципального района
Московской области
№1/1 от «04» февраля 2016 г.

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА
арендной платы за помещения
(здания, сооружения, помещения)**

Размер годовой арендной платы за помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле:

$$Ап = Бап \times Кэ \times Км \times Кз \times Ккач \times Кд \times Ки \times (Sосн. + \frac{1}{2} Sвсп.) + НДС,$$

где Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв.м. в год (определяется в соответствии с Решением Совета депутатов Истринского муниципального района)

Sосн. – основная площадь;

Sвсп. - вспомогательная площадь.

Техническая характеристика помещения заполняется по данным технического паспорта БТИ.

1. Кэ - коэффициент срока эксплуатации здания (Кэ)

до 2 лет вкл.	1,0
с 3 до 4-х лет	0,98
с 4 до 10 лет	0,95
с 10 до 15 лет	0,9
с 15 до 20 лет	0,8
с 20 до 30 лет	0,75
с 30 до 40 лет	0,7
с 40 до 50 лет	0,6
с 50 до 60 лет	0,5
с 60 до 70 лет	0,4
свыше 70 лет	0,2

2. Км - коэффициент качества материала строения (Км)

кирпич	1,5
железобетон	1,25
смешанное (дерево, кирпич, железобетон)	1,0
дерево и прочие	0,8

3. Кз - коэффициент, учитывающий территориальную зону арендуемого помещения, наличие транспортных магистралей, удобство коммерческого использования и др.

г.Истра – пристанционная площадь, район рынка	2,0
г.Дедовск – пристанционная площадь, район рынка	2,0
ст. Новоиерусалимская – пристанционная площадь	2,0
г.Истра, г.Дедовск – кроме вышеуказанных районов	1,5
п.Снегири, п.Глебовский, с.Новопетровское д.Кострово, с.Павловская Слобода	1,2
Остальные населенные пункты	0,8

4. Ккач. - коэффициент качества помещения

Ккач. = Ку. + Кэт., где

Ку. – коэффициент бытовых удобств:

помещение со всеми бытовыми удобствами (водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление)	0,25
водопровод канализация, центральное отопление	0,15
водопровод, канализация	0,10
прочие	0,05

5. Кэт. – коэффициент этажности, характеризует размещение помещения:

отдельно-стоящие здания	0,55
надземная часть зданий	0,35
полуподвал, цокольный этаж	0,31
подвал	0,26

6. Ки – коэффициент использования мест общего пользования:

не используются места общего пользования	1,0
используются места общего пользования	1,1

7. Кд. - коэффициент деятельности (целевое использование помещения):

№	Вид деятельности	Кд
1	Банковская, биржевая, страхование, риэлторская, охранный, предоставление посреднических услуг, размещение автозаправочных станций, юридических консультаций, адвокатских и нотариальных контор, букмекерская деятельность	3,0
2	Розничная и оптовая торговля, деятельность ресторанов, кафе, гостиниц, туристических агентств, техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств, офисы (для прочих видов деятельности, не указанных в п.п.1 - 9), размещение аптек (кроме перечисленных в п. 6)	2,0
3	Эксплуатация гаражей автотранспортных средств, транспортная деятельность, размещение проектных бюро, дизайн-студий	1,5
4	Деятельность в области электросвязи, ветеринарная, образование, научно-исследовательская деятельность, деятельность столовых и закусочных, стоматологическая практика, производство, размещение справочных, интернет-кафе, выставок	1
5	Хранение и складирование, деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта. Размещение: - редакций газет, радиовещания, студии местного телевидения; - общественных организаций (кроме перечисленных в п. 6). Техническая эксплуатация муниципального жилищного фонда, управление многоквартирными домами, вывоз бытовых отходов	0,75
6	Размещение муниципальных и государственных учреждений: - здравоохранения, социальной защиты населения; - культуры, образования, физической культуры и спорта; - детских, подростковых клубов. Размещение: - государственных органов власти, правоохранительных, юстиции и др.; - общественных организаций инвалидов; - организаций бытового обслуживания населения.	0,5

	<p>Медицинские услуги в порядке частной практики (кроме перечисленных в п. 4).</p> <p>Оптовая и розничная торговля продукцией собственного производства сельхозпроизводителей Истринского муниципального района Московской области</p>	
7	<p>Социально ориентированные субъекты малого и среднего предпринимательства:</p> <ul style="list-style-type: none"> • частные детские сады, образовательные центры, предприятия здравоохранения, физкультурно – оздоровительные предприятия, предприятия культуры и социального обслуживания граждан; • предприятия развивающие народно-художественные промыслы и ремесла; • парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, службы быта, до 100 кв.м.; • ветеринарные клиники, до 100 кв.м.; • магазины шаговой доступности, пекарни, до 100 кв.м 	0,5
8	Предприятия, организации и учреждения, использующие труд инвалидов (не менее 50% от общего числа сотрудников)	0,5
9	Почтовая связь общего пользования	0,05

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
ИСТРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Истра
Московской области

от «__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом Истринского муниципального района (далее – Комитет), выступающий **Арендодателем**, в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны и _____ (далее – Арендатор) в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее – Стороны), заключили договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. На _____ основании
Комитет передает Арендатору за плату во временное владение и пользование помещение, назначение: _____ (далее – _____ помещение) по адресу: _____ в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
Краткая _____ характеристика _____ помещения: _____.
- На объект произведена государственная регистрация права собственности Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области _____.
- Комитет не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые им были оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения.
- 1.2. Размер годовой арендной платы на момент заключения настоящего Договора составляет _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) без учёта НДС на основании _____.
- 1.3. Размер ежемесячной арендной платы на момент заключения настоящего Договора составляет _____ руб. (_____ рублей _____ копеек) без учета НДС.
- 1.4. Сумму НДС по настоящему Договору Арендатор рассчитывает и перечисляет самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством.
- 1.5. Размер арендной платы ежегодно (начиная с 1 января года, следующего за годом заключения настоящего Договора) подлежит корректировке на величину коэффициента - дефлятора. Коэффициент – дефлятор определяется на основании законодательства Московской области. Размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.
- 1.6. Площадь определяется в соответствии с техническим паспортом БТИ на арендуемое помещение от _____ (план прилагается), кадастровым паспортом от _____ (прилагается).
- 1.7. **Срок аренды определяется на _____ с «_____» _____ 20__ года по «_____» _____ 20__ года.**
- 1.8. Помещение считается переданным Комитетом Арендатору с даты подписания акта приёма - передачи.
- 1.9. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
- 1.10. Комитет и Арендатор установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Комитет обязан:

- а) соблюдать условия настоящего Договора, учитывая интересы Арендатора;
б) письменно сообщать Арендатору, не позднее, чем за 1 месяц, о намерении расторгнуть настоящий Договор.

2.2. Арендатор обязан:

- а) использовать помещение исключительно в соответствии с условиями Договора (п.1.1 Договора);
б) в 10-тидневный срок со дня заключения настоящего Договора:

- заключить договоры на поставку тепло – и энергоресурсов с тепло – и энергоснабжающими организациями, на коммунальные услуги, вывоз мусора;
 - заключить договор на содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме;
 - застраховать взятое в аренду помещение по полному пакету рисков на сумму не менее _____ и представить страховой полис в Комитет;
- в) содержать в порядке арендуемое помещение и прилегающую территорию на расстоянии до 3 метров, осуществлять её благоустройство и уборку;
- г) соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию помещениями; эксплуатировать арендуемое помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации;
- д) не проводить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области (далее - Собственник), Балансодержателя и надзорных органов;
- е) своевременно производить за свой счёт текущий ремонт внутри арендуемых помещений, а также капитальный ремонт этих помещений, связанный с деятельностью Арендатора;
- ж) своевременно и в порядке, предусмотренном Разделом 3 настоящего Договора, производить арендные платежи и представлять копии платежных поручений. При неправильном заполнении Арендатором платёжного поручения или квитанции Арендатор повторно оплачивает образовавшуюся задолженность по арендной плате. После поступления на счет Арендодателя уточненных арендных платежей они будут засчитаны в счёт последующей оплаты арендной платы;
- з) письменно сообщить Комитету не позднее, чем за три месяца о намерении прекратить арендные отношения;
- и) самостоятельно согласовывать проектную документацию на вносимые изменения с государственными (муниципальными) надзорными органами при получении разрешения на реконструкцию (изменение функционального назначения, установку дополнительного оборудования или замену установленного) арендуемой площади (здания, помещения, др.);
- к) не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду, а также не размещать других пользователей без письменного согласия Арендодателя;
- л) принимать участие в проведении капитального ремонта арендуемого помещения, связанного с общим капитальным ремонтом здания;
- м) допускать в арендуемое помещение работников Комитета, Балансодержателя и представителей предприятий по ремонту и обслуживанию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время) в целях обеспечения безаварийной эксплуатации здания;
- н) в течение 10-ти дней поместить в доступном для обозрения месте арендуемого помещения, вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефонов своего постоянно действующего органа;
- о) не передавать права и обязанности по Договору другим лицам (переуступка прав запрещена);
- п) по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении в срок не более 7 дней передать Комитету помещение по акту в том состоянии, в котором его получил. При этом произведённые в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещений, передаются безвозмездно;
- р) при нарушении срока, указанного в п.п.«п» п.2.2.и в случае выселения Арендатора (в установленном Законом порядке) действие Договора считается продлённым до срока подписания акта приёма-передачи помещения;
- с) обеспечить соответствие помещения требованиям пожарной безопасности по правилам, установленным законодательством Российской Федерации».

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. За пользование, указанным в п.1 настоящего Договора, помещением Арендатор ежемесячно перечисляет арендную плату в размере, указанном в п.1.3., **не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам: Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному Федеральному округу г. Москва БИК 044583001 счёт 4010181060000010102. Получатель: ИНН 5017004010 КПП 501701001 Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом Истринского муниципального района) ОКТМО 46618000 Код БК 016 1 11 05075 05 0000 120.**
В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «__» _____ 20__ г. №_____ за (период оплаты) без НДС».
Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение пятнадцати дней с момента подписания настоящего Договора. Датой уплаты считается дата приёма банком к исполнению платёжного документа при условии его правильного заполнения.
- 3.2. В срок до 15 числа каждого месяца Арендатор обязан представлять в Комитет копии платёжных поручений о перечислении арендной платы.
- 3.3. Неиспользование Арендатором арендуемого помещения не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.
- 3.4. Оплата предоставляемых Арендатору коммунальных, целевых услуг и эксплуатационных расходов, связанных с содержанием имущества, производится по отдельным договорам с организациями, поставщиками указанных услуг.

4. САНКЦИИ

- 4.1. За нарушение срока внесения арендной платы арендатор выплачивает неустойку - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. За неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.
- 4.2. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Комитет не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате его хозяйственной деятельности.
- 5.2. Арендное помещение является муниципальной собственностью. Залог или использование помещения в качестве вклада в уставной капитал предприятий и организаций не допускается.
- 5.3. В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора он обязан полностью возместить ущерб Комитету или Балансодержателю.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Настоящий Договор прекращается:
 - по решению суда;
 - по соглашению Сторон Договора;
 - в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 - в случае выявления использования арендуемого имущества для организации незаконной игровой деятельности, при этом договор считается расторгнутым с даты получения Арендатором соответствующего уведомления о расторжении договора.
- 6.2. В случае, когда настоящий Договор считается продлённым на неопределённый срок, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону за один месяц.

7. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ

- 7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.
- 7.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.). Неисполнение Стороной настоящего пункта Договора лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные настоящим Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.
- 7.3. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по электронной почте, телефаксу, или дата личного вручения уведомления или сообщения стороне, или дата соответствующей публикации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Обязанность по прохождению государственной регистрации с оплатой расходов за счет собственных средств возлагается на Арендатора. Арендатор **обязан в 30-дневный срок с момента подписания настоящего Договора сдать документы на государственную регистрацию.** После проведения государственной регистрации настоящего Договора Арендатор обязан в 10-дневный срок представить в Комитет зарегистрированный Договор.
- 8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия споры рассматриваются в Арбитражном суде Московской области.
- 8.3. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество, не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.
- 8.4. Действие настоящего Договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему Договору (в соответствии с Актом приема-передачи).
- 8.5. В случае неисполнения Арендатором пункта 8.1. настоящего Договора, Договор считается незаключённым и не влечёт за собой возникновения права аренды.
- 8.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр содержит 3 листа. 1экз. – хранится у Арендатора, 1экз. – в Комитете, 1экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

К Договору прилагается:

- Акт приема-передачи;
- План арендуемого помещения;
- Кадастровый паспорт.

Юридические адреса, реквизиты Сторон и №№ телефонов:

**КОМИТЕТ: 143500, г. Истра, Моск. обл., пл. Революции, д.4, к.25, тел. 994-50-68,
ИНН 5017004010 Зарегистрирован 05.02.1992г. в Администрации Истринского района
Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 50 №001123329 ОГРН 1025001812340**

АРЕНДАТОР: _____

Адрес: _____

ИНН/КПП _____

Р/с _____

Л/с _____

Банк: _____

БИК _____ ОКТМО _____ ОГРН _____ Телефон/Факс _____

КОМИТЕТ

АРЕНДАТОР

Председатель Комитета _____

м.п.

м.п.

**СОГЛАСОВАНО
БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ**

**Комитет по управлению имуществом Истринского
муниципального района**

Председатель
Комитета _____

м.п.

А К Т №__

приема-передачи в аренду помещения, расположенного по адресу:

г. Истра
Московской области

от «__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом Истринского муниципального района (далее – Комитет), выступающий **Арендодателем**, в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны и _____ (далее - Арендатор) в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее – Стороны), составили настоящий акт о следующем:

- на основании договора аренды, зарегистрированного в Комитете по управлению имуществом Истринского муниципального района под №__ от _____, Арендодатель передает Арендатору во временное пользование _____ помещение _____ по адресу: _____

- техническое состояние вышеуказанного помещения на момент его передачи характеризуется следующим: помещение находится в удовлетворительном состоянии и соответствует требованиям по его эксплуатации.

- данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого помещения.

Передал:

Принял:

Арендодатель:
Председатель Комитета по
управлению имуществом
Истринского муниципального
района

Арендатор:
Должность _____

(Ф.И.О.)

(подпись)
м.п.

(подпись)