



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

От 26.04.2017г. № 5/4

Об утверждении положения о порядке сдачи в аренду
имущества, находящегося в собственности городского округа Истра
Московской области

В соответствии с Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Московской области от 22.02.2017 N 21/2017-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Истринского муниципального района», руководствуясь решением Совета депутатов Истринского муниципального района Московской области от 14.03.2017 № 1/2 «О реализации Закона Московской области от 22.02.2017 № 21/2017-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Истринского муниципального района», Совет депутатов,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области (приложение).
2. Считать утратившим силу решение Совета депутатов Истринского муниципального района Московской области от 04.02.2016 N 1/1 «Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район» Московской области».
3. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации городского округа Истра – газете «Истринские вести».
4. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования в печатном средстве массовой информации городского округа Истра – газете «Истринские вести».

Проект решения согласован:

Руководитель администрации
городского округа Истра

А.Г. Дунаев

Первый заместитель руководителя администрации
городского округа Истра

Г.В.Разумикин

Председатель комиссии по вопросам бюджета,
финансовой, налоговой политики,
социальным вопросам

И.И.Власов

Председатель комиссии по вопросам законности,
аграрной политики, землепользования,
природных ресурсов и экологии

Г.В.Горов

Управляющий делами
администрации городского округа Истра

В.Ю.Пальмин

И.о. начальника управления по
финансам и казначейству
городского округа Истра

И.А.Баркова

Председатель Комитета по
управлению имуществом
городского округа Истра

А.Ю.Резван

Начальник юридического управления
администрации городского округа Истра

Е.А.Крук

Председатель контрольно-счётного органа
городского округа Истра

С.М.Смирнов

Исполнитель:
Начальник отдела управления собственностью
Комитета по управлению имуществом
городского округа Истра
тел. 4-51-76

В.О.Никифорова

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение регулирует порядок и условия сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности городского округа Истра 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 (далее по тексту – Положение).

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым 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 в собственности городского округа Истра Московской области;

2) **Администрация** – администрация городского округа Истра Московской области, орган местного самоуправления выполняющий исполнительно-распорядительные функции;

3) **Комитет** - Комитет по управлению имуществом городского округа Истра Московской области, 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.

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

5) **Муниципальные учреждения** - муниципальные учреждения городского округа Истра Московской области (автономные, бюджетные, казенные).

6) **Муниципальное предприятие** - муниципальные унитарные предприятия городского округа Истра Московской области.

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 поддержки, путем передачи муниципального имущества без проведения торгов и/или применение 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;
- 2) закрепленная за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;
- 3) закрепленная за органами местного самоуправления городского округа;
- 4) составляющая муниципальную казну городского округа.

3.2. В аренду передается движимое и недвижимое имущество.

3.3. 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 городского округа являются:

1) Комитет - в отношении муниципальной собственности 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 от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон №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 в установленном законодательством порядке.

5.2. Заключение договоров путем проведения торгов в форме аукциона либо конкурса.

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 в соответствии с действующим законодательством.

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 заявителем документов, подтверждающих право на предоставление 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 подлежит опубликованию на официальном сайте в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципальной собственности

6.1. Договором аренды муниципальной собственности определяются следующие существенные 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 страхования арендуемого имущества;
- 7) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 8) условия использования арендуемого имущества;
- 9) права и обязанности сторон;
- 10) ответственность сторон, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 11) 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. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные и эксплуатационные услуги по отдельным заключенным договорам с соответствующими коммунальными службами, что является существенным условием договора аренды.

6.5. В случае заключения договора аренды на нежилое помещение (часть нежилого помещения), арендатор обязан заключить договор аренды на места общего пользования пропорционально занимаемой площади.

6.6. Арендаторы, являющиеся бюджетополучателями, могут быть освобождены от взыскания пеней за нарушение срока внесения арендной платы на основании решения Совета депутатов городского округа Истра.

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

7.1. Муниципальная собственность, составляющая муниципальную казну, 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 заявителя 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 либо нотариально заверены. 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, Комитетом определяется начальная арендная плата в соответствии с действующим законодательством - стоимость 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 обеспечивает 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, закрепленной за муниципальными предприятиями

8.1. Для получения согласия на передачу в аренду муниципальной собственности, муниципальное предприятие представляет в Комитет следующие документы:

- 1) письменное заявление в свободной форме;
- 2) 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);
- 3) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости ставки арендной платы - стоимости имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период;
- 4) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения, оперативного управления в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;

8.2. Муниципальная собственность, закрепленная за муниципальными предприятиями, 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.

8.3. 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

заклучения 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 принимается в следующих случаях:

- 1) неисполнение муниципальным предприятием требований 8.1. настоящего раздела;
- 2) нарушение муниципальным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципальной собственности;
- 3) предоставленные документы содержат неполную и/или недостоверную информацию.

8.5. Согласие Администрации должно содержать:

- 1) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;
- 2) цель передачи имущества в аренду;
- 3) срок, на который имущество передается в аренду.

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

9.1. 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 оперативного управления в случаях заключения договора аренды на срок более одного года;
- б) 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.

9.2. 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, в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

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 9.1. настоящего раздела;
- 2) нарушение муниципальным учреждением требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципальной собственности;
- 3) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация.

9.5. Согласие Администрации должно содержать:

- 1) местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;
- 2) цель передачи имущества в аренду;
- 3) срок, на который имущество передается в аренду.

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 действующем законодательством.

10.2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов, включая имущество, переданное в хозяйственное или оперативное управление, 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. Размер арендной платы за пользование местами общего пользования определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночном размере платы за пользование муниципальным имуществом.

10.4. В случае, если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному 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.

10.5. 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.

10.6. 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 предоставляться без предварительного согласия антимонопольного органа, в следующих случаях:

1) на основании решения межведомственной комиссии Администрации, в установленном Администрацией порядке, содержащего устанавливающий порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

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

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

окончательный размер муниципальной преференции;

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

12.6. Понижающий коэффициент к 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;
- б) 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 от 12.01.1996 №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 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 Истринского 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.

**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 городского округа Истра)

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.	0,1

	<p>Медицинские услуги в порядке частной практики (кроме перечисленных в п. 4).</p> <p>Оптовая и розничная торговля продукцией собственного производства сельхозпроизводителей городского округа Истра 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
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____**

г. Истра
Московской области

от «__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом городского округа Истра Московской области (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 (распоряжения Комитета по управлению имущества городского округа Истра Московской области от _____ № _____ / протокола аукциона от _____ № _____) Комитет передает Арендатору за плату во временное владение и пользование имущество (здание/помещение), расположенное по адресу: _____, общей площадью: _____ кв.м. (далее – Объект аренды), для использования в целях _____.

Объект аренды является муниципальной собственностью городского округа Истра Московской области. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от _____ № _____.

Комитет не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, 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

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. Технические характеристики иные сведения Объекта аренды определяется в соответствии с техническим паспортом БТИ на арендуемое помещение № _____ по состоянию на _____ (план прилагается), кадастровым паспортом от _____ (прилагается).

1.7. **Срок аренды определяется на _____ с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.**

1.8. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Комитета, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае Комитет вправе в любое время отказаться от Договора, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (тридцать) дней с указанием даты освобождения помещения. При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Комитету в соответствии с п. 1.10 Договора.

1.9. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Комитетом и Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания Договора Сторонами. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Договор аренды на регистрацию не направляется и считается незаключенным, а Арендатор считается уклонившимся от заключения Договора аренды.

1.10. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды Комитету по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи по акту приема-передачи

1.11. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.12. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Комитет вправе:

2.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

2.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях, установленных в разделе 6 настоящего Договора, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке;

2.1.3. Направлять Арендатору уведомления в следующих случаях:

а) предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;

б) необходимости проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды с указанием сроков его проведения;

в) изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 3 настоящего Договора;

г) необходимости уплаты штрафных санкций в соответствии с разделом 4 настоящего Договора;

д) принятия решения о сносе либо капитальном ремонте/реконструкции Объекта аренды;

е) принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия.

2.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

2.1.5. Устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.

2.1.6. Обеспечивать проведение оценки рыночной стоимости Объекта аренды в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2. Комитет обязан:

2.2.1. В срок не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

2.2.2. При обращении Арендатора о согласовании передачи своих прав третьим лицам в отношении Объекта аренды по настоящему Договору другому лицу уведомить Арендатора о своем решении в установленном порядке.

2.2.3. В десятидневный срок обеспечить опубликование в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, изменении размера арендной ставки, реквизитов платежных и иных документов.

Установленный первым абзацем настоящего подпункта порядок оперативного извещения об изменении не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору и считается согласованными сторонами с даты опубликования.

2.2.4. Направить Арендатору все необходимые документы для осуществления государственной регистрации Договора не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента его подписания обеими сторонами.

2.3. Арендатор вправе:

2.3.1. Совершать сделки с правом Объекта аренды в пределах срока договора аренды в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, настоящим Договором и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законодательством), при условии согласия Комитета с указанием вида сделки, условий сделки с приложением комплекта документов по сделке. Положения данного пункта не распространяются на случаи, при которых Арендатору установлена арендная плата, отличная от рыночной оценки. При этом ответственным за исполнение условий настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

2.3.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Комитета за 3 (три) месяца до его расторжения.

2.3.3. Производить перепланировку Объекта аренды в случае, если в результате перепланировки не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются технические требования, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются прав Комитета и третьих лиц, при условии отсутствия необходимости внесения изменений в данные государственного кадастра недвижимости и ЕГРП.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Использовать помещение исключительно в соответствии с условиями Договора, указанных а п. 1.1 Договора.

2.4.2. Застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения на сумму не менее _____ на следующих условиях:

а) Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает городской округ Истра Московской области.

б) Страховой полис Объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса Объекта аренды хранится у Комитета.

в) При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Комитету о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Комитета;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать ущерб с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового случая и передать подготовленную информацию Страховщику и Комитету;
 - принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;
 - обеспечить Страховщику, Комитету, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта аренды;
 - направить Страховщику заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.
- г) Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств.
- д) При наступлении страхового события Комитет с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего.
- е) При принятии решения о восстановлении Объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.
- 2.4.3. Вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а в случаях получения уведомления Комитета об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.
- 2.4.4. В срок не позднее 14 (четырнадцать) дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Комитета и подписать акт приема-передачи.
- 2.4.5. Нести расходы на управление многоквартирным домом (за исключением самой управляющей организации, арендующей нежилые помещения для организации работ по управлению таким домом), по содержанию и ремонту общего имущества в доме в размере, пропорциональном доле арендуемой площади в общей площади здания.
- 2.4.6. Ежемесячно оплачивать пользование муниципальным имуществом (в случае использования мест общего пользования муниципальной собственности), определяемой пропорционально доле арендуемой площади.
- 2.4.7. Оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее одного месяца с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды, а также не позднее 01 апреля каждого последующего года в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 2.4.8. Арендатор несет бремя содержания общего имущества пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивает коммунальные расходы на общедомовые нужды. Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством. В случае если Объект аренды расположен в многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с нормами жилищного законодательства.
- 2.4.9. Арендатор обязан заключить Договор аренды соответствующего земельного участка или доли земельного участка и производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором аренды земельного участка или доли земельного участка в случаях, установленных действующим законодательством.
- 2.4.10. Направлять Комитету копии договоров, указанных в п. 2.4.7 настоящего Договора, в течение месяца с момента их заключения.
- 2.4.11. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды Арендатор обязан:
- получить письменное согласие Комитета;
 - направить в Комитет копию соответствующего договора в течение 14 (четырнадцать) дней после его подписания.
- 2.4.12. Не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщать Комитету о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Объекта аренды. В случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.
- 2.4.13. Возмещать понесенный Комитетом ущерб в соответствии с п. 1.11. настоящего Договора в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).
- 2.4.14. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.
- 2.4.15. За свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.
- 2.4.16. Обеспечить доступ специалистов к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций. При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.
- 2.4.17. Обеспечивать Комитету (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный допуск к Объекту аренды с целью контроля использования.
- 2.4.18. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии. Содержать в порядке прилегающую территорию на расстоянии до 3 метров, осуществлять её благоустройство и уборку

- 2.4.19. Уведомлять Комитет и Страховщика о наступлении страхового события не позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять в Комитет документы, подтверждающие факт наступления страхового события.
- 2.4.20. В случае принятия Комитетом решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 6 настоящего Договора в срок указанный в соответствующем уведомлении даты прекращения действия Договора освободить Объект аренды и передать его Комитету по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 1.10. настоящего Договора.
- 2.4.21. Письменно уведомлять Комитет об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 14 календарных дней с даты изменения реквизитов. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением. При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
- 2.4.22. Обеспечивать эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с условиями противопожарной безопасности и Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». В соответствии со статьей 64 указанного Федерального закона Арендатор обязан самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности. Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации Объекта аренды несет Арендатор.
- 2.4.23. Соблюдать технические, санитарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Объекта аренды; эксплуатировать арендуемое помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.
- 2.4.24. Арендатор обязан самостоятельно в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации договора аренды, оборудовать объект аренды для использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями (в случае наличия технической возможности).
- 2.4.25. 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.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование, указанным в п.1.1 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: ГУ Банк России по ЦФО, БИК 044525000, счет 40101810845250010102. Получатель: ИНН 5017004010 КПП 501701001 Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом городского округа Истра Московской области) 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. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке; плата за эксплуатационное обслуживание, а также за долю в праве на общее имущество; плата за пользования местами общего пользования муниципальной собственности; плата за работы по капитальному ремонту Объекта аренды, права на который передаются по Договору аренды; плата за предоставляемые коммунальные услуги.

3.5. Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.

3.6. Моментом исполнения обязательств по оплате арендной платы является момент поступления денежных средств на расчетный счет Комитета.

3.7. Арендатор в течение 14 дней с момента подписания Договора перечисляет на счет Комитета сумму равную одной шестой (1/6) части, установленной п.1.2 настоящего Договора, в счет арендной платы последних двух месяцев действия Договора.

4. САНКЦИИ

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим Договором.

4.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

4.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Комитет выставляет Арендатору штрафные санкции согласно п. 4.2.

4.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных п. 4.2, настоящего Договора.

4.5. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

а) наличие задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

б) отказ от подписания в двухнедельный срок с момента получения уведомления о произведенном расчете ставки арендной платы (дополнительного соглашения о ее изменении);

в) передача Объекта аренды полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Комитета;

г) использование Объекта аренды по назначению, не предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора;

д) не использование Объекта аренды по целевому назначению.

4.6. В случае нарушения, предусмотренного п. 4.5 настоящего Договора, Арендатор, которому Объект аренды передан на льготных условиях, утрачивает право на применение пониженной ставки арендной платы, при этом арендная плата определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае нарушения, предусмотренного подпунктом «г» п. 4.5 настоящего Договора, Комитетом принимается решение о расторжении договора аренды с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за Объект аренды. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Комитета соответствующего уведомления.

4.8. В случае выявления Комитетом факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.

4.9. В случае выявления Комитетом факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере 50% (пятидесяти процентов) годовой арендной платы за Объект аренды.

4.10. В случае выявления Комитетом факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 2.3.3 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Комитету неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

4.11. В случае если Арендатор добровольно не освобождает предоставленный ему Объект аренды при расторжении с ним Договора аренды во внесудебном порядке, Комитет вправе взыскать с Арендатора санкции в размере 5% (пяти процентов) месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает Объект аренды.

4.12. В случае нарушения своих обязательств Арендатором, Комитет, помимо взимания санкций, оставляет за собой право досрочного расторжения Договора аренды во внесудебном порядке. Арендодатель оставляет за собой право досрочного расторжения Договора аренды во внесудебном порядке в соответствии с п. 2.1.2 Договора.

4.13. В случае непредставления Арендатором договоров с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг в срок, превышающий три месяца с даты подписания акта приема-передачи Имуущества, Арендатор уплачивает Комитету неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении договора аренды.

4.14. В случае непредставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы за Объект аренды.

4.15. Оплата санкций, 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. Арендуемое 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.

6. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть изменен или его действие прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

6.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

- а) ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- б) досрочное расторжение Договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке;
- в) по окончании срока действия Договора при наличии возражений со стороны Комитета на заключение Договора аренды на новый срок;
- г) в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора;
- д) в соответствии с п. 6.5. настоящего Договора;

6.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора аренды или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

6.4. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора если Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.

6.5. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Комитетом в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

- а) выявление Комитетом или уполномоченным органом исполнительной/государственной власти Российской Федерации и/или городского округа Истра нарушений, указанных в п. 7.4, 7.8 настоящего Договора, а также при повторном нарушении, предусмотренном подпунктом «а» п. 4.5 настоящего Договора;
- б) существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;
- в) передача Объекта аренда Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Комитета;
- г) принятие Комитетом решения о проведении капитального ремонта/реконструкции Объекта аренды;
- д) не подписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- е) отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события;
- ж) неуплата Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;
- з) не исполнение Арендатором п. 3.7 настоящего Договора;
- и) государственной или общественной необходимости в арендуемом объекте;
- к) выявления использования арендуемого имущества для организации незаконной игровой деятельности;
- л) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. При принятии Комитетом решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных п. 6.5 настоящего Договора, Комитет направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление заказным письмом не позднее, чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора. Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

6.7. По истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты прекращения действия Договора Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Комитету по акту приема-передачи в порядке, установленном Договором порядке.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае если в соответствии с действующим законодательством настоящий Договор подлежит государственной регистрации, 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.

7.2. 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.

7.3. Условия договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не подлежат пересмотру, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.

7.4. Срок начала целевого использования объекта нежилого фонда: не позднее 4-х месяцев с даты государственной регистрации договора аренды.

7.5. По истечении срока действия договора аренды Арендатор должен вернуть помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа, если иное не предусмотрено действующим законодательством и условиями заключаемого договора аренды.

7.6. Переуступка права аренды нежилого фонда, переданного в аренду по результатам аукциона, в течение срока действия договора осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.7. Льготы по арендной плате, не применяются к договору аренды, заключенному по результатам аукциона.

7.8. Арендатор обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию на имеющуюся перепланировку помещений Объекта аренды, согласно технического паспорта БТИ

7.9. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество, не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.

7.10. Действие настоящего Договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему Договору (в соответствии с Актом приема-передачи).

7.11. 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.

А К Т №__

приема-передачи в аренду помещения, расположенного по адресу:

г. Истра
Московской области

от «__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом городского округа Истра Московской области (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 городского округа Истра Московской области 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
городского округа Истра
Московской области

Арендатор:
Должность _____

(Ф.И.О.)

(подпись)

м.п.

(подпись)