



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Решение Совета депутатов Солнечногорского
муниципального района МО от 05.06.2012 N
398/42
(ред. от 21.08.2015)
"Об утверждении Положения о порядке
предоставления в аренду имущества,
находящегося в собственности
Солнечногорского муниципального района
Московской области"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 14.12.2016

**СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ
от 5 июня 2012 г. N 398/42**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СОЛНЕЧНОГОРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов Солнечногорского
муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52, от 04.02.2015 N 65/5,
от 21.08.2015 N 132/14)

В соответствии с Гражданским [кодексом](#) 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", Федеральным [законом](#) от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", Федеральным [законом](#) от 03.11.2006 N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях", [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса", [Уставом](#) Солнечногорского муниципального района Московской области Совет депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области решил:

1. Утвердить [Положение](#) о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Солнечногорского муниципального района Московской области (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

- [решение](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области от 19.10.2010 N 212/22 "Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Солнечногорского муниципального района Московской области";

- [решение](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области от 23.11.2011 N 309/38 "О внесении изменений в Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности Солнечногорского муниципального района Московской области, утвержденное решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области от 19.10.2010 N 212/22".

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

4. Настоящее решение направить главе Солнечногорского муниципального района Панкратову Ю.А. для подписания и опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на депутатскую комиссию по социально-экономическому развитию (Балашов Ю.П.).

Председатель Совета депутатов
Солнечногорского муниципального района
Н.А. Горбачев

Глава Солнечногорского
муниципального района
Ю.А. Панкратов

Приложение
к решению Совета депутатов
Солнечногорского муниципального района
Московской области
от 5 июня 2012 г. N 398/42

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СОЛНЕЧНОГОРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов Солнечногорского
муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52, от 04.02.2015 N 65/5,
от 21.08.2015 N 132/14)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, Бюджетным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным [законом](#) от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", Федеральным [законом](#) от 03.11.2006 N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях", Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 N 67, [Уставом](#) муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального недвижимого имущества, а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

1.3. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с [Жилищным](#), [Земельным](#), [Водным](#), [Лесным](#) кодексами Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах.

1.4. Предоставление муниципального имущества в аренду осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

1.5. Торги (конкурс или аукцион) на право заключения договоров аренды проводятся в соответствии с [Правилами](#) 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, утвержденными [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67.

[Перечень](#) видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержден [приказом](#) Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67.

Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

Требование о внесении задатка для участия в торгах, размер задатка, а также необходимость его внесения устанавливается по усмотрению организатора торгов.

Информационное обеспечение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

1.6. Арендодателями муниципального имущества являются:

- Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области (далее - Комитет) - в отношении движимого и недвижимого имущества, а также имущественных комплексов, состоящих из разнородного имущества (движимого и недвижимого), составляющего муниципальную казну Солнечногорского муниципального района, а также находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района;

- муниципальные унитарные предприятия Солнечногорского муниципального района - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения собственником. При этом передача недвижимого имущества в аренду осуществляется муниципальными унитарными предприятиями с предварительного согласия в письменной форме собственника имущества. Муниципальные унитарные предприятия распоряжаются движимым имуществом, принадлежащим им на праве хозяйственного ведения, самостоятельно, за исключением случаев, установленных действующим законодательством;

- автономные учреждения Солнечногорского муниципального района - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления. При этом распоряжение недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ними учредителем или приобретенным ими за счет средств, выделенных им учредителем на приобретение такого имущества, автономные учреждения вправе осуществлять только с согласия собственника. Остальное имущество, в том числе недвижимое имущество, автономное учреждение вправе сдавать в аренду самостоятельно, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- бюджетные учреждения Солнечногорского муниципального района - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления. При этом распоряжение особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ними собственником или приобретенным ими за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом бюджетные учреждения вправе осуществлять только с согласия собственника. Остальным имуществом, находящимся у них на праве оперативного управления, бюджетные учреждения вправе сдавать в аренду самостоятельно, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации;

- казенные учреждения Солнечногорского муниципального района - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления, с предварительного согласия в письменной форме собственника имущества.

1.7. Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы.

1.8. Передача муниципальной собственности, относящейся к движимому имуществу, осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации.

1.9. Предоставление в аренду муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,
составляющего муниципальную казну или находящегося
в оперативном управлении органов местного самоуправления
Солнечногорского муниципального района

2.1. Решение о передаче в аренду муниципального имущества принимается главой Солнечногорского муниципального района (далее - Глава района).

2.2. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе Глава района, любые заинтересованные физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Заинтересованное лицо направляет соответствующее заявление о предоставлении муниципального имущества в аренду в произвольной форме в виде письма в адрес Главы района с приложением пакета документов в соответствии с перечнем, установленным настоящим Положением.

Глава района в течение тридцати дней со дня получения заявления и пакета документов принимает решение:

- о заключении договора аренды путем проведения торгов;
- о заключении договора аренды без проведения торгов;
- об отказе в передаче в аренду муниципального имущества.

2.3. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов, аукцион (конкурс) на право заключения договора аренды проводится в порядке, установленном действующим

антимонопольным законодательством.

2.4. Муниципальное имущество может передаваться в аренду без проведения торгов:

2.4.1. На основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу.

2.4.2. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

2.4.3. Государственным и муниципальным учреждениям.

2.4.4. Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных [статьей 31.1](#) Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях".

2.4.5. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

2.4.6. Образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в [пункте 2.4.3](#) настоящей части государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения.

2.4.7. Для размещения сетей связи, объектов почтовой связи.

2.4.8. Лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

2.4.9. В случае предоставления имущества в виде муниципальной преференции в порядке, установленном действующим антимонопольным законодательством.

2.4.10. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта.

2.4.11. На срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

2.4.12. Взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

2.4.13. Правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

2.4.14. В случае предоставления имущества, являющегося частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения,

здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество.

2.4.15. Лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных [пунктом 2.4](#) договоров в этих случаях является обязательным.

2.4.16. В случае предоставления имущества в субаренду лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлено по результатам проведения торгов, или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании [пункта 2.4.1](#).

2.5. Основанием для подготовки Комитетом договора аренды является постановление главы Солнечногорского муниципального района и (или) итоговый протокол торгов (если заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов).

2.6. Подготовка проекта договора аренды осуществляется Комитетом по установленным примерным формам ([приложения N 2, 3](#)) в месячный срок с даты предоставления заявителем полного пакета документов:

2.6.1. Для юридических лиц:

- нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, свидетельства о государственной регистрации юридического лица);
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;
- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не ранее чем за один месяц до даты подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.6.2. Для индивидуальных предпринимателей:

- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;
- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не ранее чем за один месяц до даты подачи заявления о передаче муниципального имущества в аренду;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.6.3. Для физических лиц:

- копия документа, удостоверяющего личность;
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- документ, подтверждающий отсутствие в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей сведений о физическом лице;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.7. В случае оформления договора аренды муниципального недвижимого имущества сроком на 1 (один) год и свыше заявитель обязан оплатить затраты на изготовление необходимых технических документов (технический и кадастровый паспорта) на передаваемое в аренду имущество.

2.8. При передаче в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района, заявитель обязан представить их письменное согласие на передачу в аренду указанного имущества.

3. Порядок передачи в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Солнечногорского муниципального района

3.1. Предоставление в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями Солнечногорского муниципального района, осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2.4](#) настоящего Положения, после получения письменного согласия Комитета.

3.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального недвижимого имущества муниципальное унитарное предприятие представляет в Комитет следующие документы:

3.2.1. Заявление, подписанное руководителем муниципального унитарного предприятия, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, целей передачи имущества в аренду, сведений об арендаторе, анализа влияния последствий сдачи в аренду этого имущества на деятельность предприятия.

3.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения на имущество, предполагаемое к сдаче в аренду.

3.2.3. Проект договора аренды, соответствующий примерным формам договоров аренды муниципального недвижимого имущества, приведенным в [приложениях N 4 и 5](#), заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального унитарного предприятия.

3.2.4. Отчет о рыночной стоимости арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

3.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на 1 (один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

3.2.6. Документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

3.3. Комитет в течение одного месяца со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или отказе на заключение договора аренды.

3.4. Комитет принимает решение об отказе муниципальному унитарному предприятию в заключение договора аренды в следующих случаях:

3.4.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в [пункте 3.2](#) настоящего раздела.

3.4.2. Нарушение муниципальным унитарным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципального имущества.

3.4.3. Несоответствие условий проекта договора аренды примерным формам договоров аренды муниципального недвижимого имущества, приведенным в [приложениях N 4 и 5](#), а также требованиям настоящего Положения.

3.4.4. Неэффективное использование муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным унитарным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственное ведение.

3.4.5. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальными унитарными предприятиями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

3.5. Размер арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципальных унитарных предприятий, определяется в порядке, установленном [разделом 6](#) настоящего Положения.

3.6. После заключения договора аренды муниципальное унитарное предприятие направляет один экземпляр договора в Комитет. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным муниципальным унитарным предприятием, совершаются только с письменного согласия Комитета в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

4. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении автономных, бюджетных и казенных учреждений Солнечногорского муниципального района

4.1. Автономные, бюджетные и казенные учреждения Солнечногорского муниципального района, за которыми муниципальное имущество закреплено на праве оперативного управления (далее - учреждения),

вправе передавать его в аренду в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим Положением, и с согласия собственника этого имущества в случаях, установленных в [пункте 1.6](#) настоящего Положения.

Заключение договоров аренды учреждениями осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2.4](#) настоящего Положения.

Решение о передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждениями, принимается структурным подразделением органа местного самоуправления Солнечногорского муниципального района, осуществляющего полномочия учредителя учреждения (далее - учредитель).

4.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, указанного в [пункте 4.1](#) настоящего раздела, учреждения представляют учредителю следующие документы:

4.2.1. Заявление, подписанное руководителем учреждения, с указанием имущества, предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, срока аренды, размера арендной платы, целей передачи имущества в аренду, сведений об арендаторе, анализа влияния последствий сдачи в аренду этого имущества на деятельность учреждения.

4.2.2. Копию свидетельства о государственной регистрации права оперативного управления на имущество, предполагаемое к сдаче в аренду.

4.2.3. Проект договора аренды, соответствующий примерным формам договоров аренды муниципального недвижимого имущества, приведенным в [приложениях N 4 и 5](#), заверенный подписью уполномоченного лица и печатью учреждения.

4.2.4. Отчет о рыночной стоимости арендной платы за имущество, предполагаемое к сдаче в аренду, составленный независимым оценщиком.

4.2.5. Информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды (технический паспорт или поэтажный план с экспликацией), а также кадастровый паспорт (в случае заключения договора аренды на 1 (один) год и свыше) на предполагаемое к сдаче в аренду муниципальное недвижимое имущество.

4.2.6. Документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае, если передача имущества в аренду предполагается без проведения торгов.

4.3. В случаях передачи учреждениями в аренду имущества, распоряжение которым может быть осуществлено только с согласия собственника, учредитель в течение десяти рабочих дней после поступления от учреждения необходимых документов запрашивает согласование на передачу такого имущества в аренду у Комитета и передает в Комитет документы, представленные учреждением.

4.4. Учредитель принимает решение о передаче имущества, указанного в [пункте 4.3](#) настоящего раздела, в аренду при наличии положительного заключения Комитета в течение десяти рабочих дней с момента поступления указанного заключения.

4.5. Комитет принимает решение об отказе в заключение договора аренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении учреждений, в следующих случаях:

4.5.1. Неисполнение учреждением требований [пункта 4.2](#) настоящего раздела.

4.5.2. Неполная или недостоверная информация в представленных документах, указанных в [пункте 4.2](#) настоящего раздела.

4.5.3. Несоответствие условий проекта договора аренды примерным формам договоров аренды муниципального недвижимого имущества, приведенным в [приложениях N 4 и 5](#), а также требованиям настоящего Положения.

4.5.4. Неэффективное использование учреждением муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении, в том числе недобросовестное исполнение учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества, закрепленного в его оперативном управлении.

4.5.5. Предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а также не обеспечивают сохранность имущества или использование его по целевому назначению.

4.5.6. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за учреждениями, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

4.6. Размер арендной платы за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении учреждений, определяется в порядке, установленном [разделом 6](#) настоящего Положения.

4.7. По объектам, являющимся социальной инфраструктурой для детей, заключению договора аренды должна предшествовать проводимая учредителем экспертная оценка последствий сдачи этого

имущества в аренду для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей. Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения указанных условий.

4.8. После заключения договора аренды учреждения направляют копию договора учредителю. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенным учреждениями, совершаются только с письменного согласия учредителя в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

5. Условия аренды муниципального имущества

5.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Договоры аренды муниципального имущества оформляются по установленным примерным формам (приложения N 2, 3, 4 и 5 к настоящему Положению) в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением.

5.2. Договор аренды муниципального имущества считается заключенным с момента передачи арендодателем соответствующего имущества арендатору по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора аренды, при условии, что между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

5.3. Договором аренды должны определяться данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

5.3.1. Адрес (местонахождение).

5.3.2. Вид имущества (здание, нежилое помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды.

5.3.3. Характеристика объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости.

5.4. Договором аренды может быть предусмотрена обязанность арендатора производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества. Порядок выполнения капитального ремонта, связанного с деятельностью арендатора, устанавливается дополнительным соглашением к договору. (в ред. решения Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

5.5. В случаях предоставления арендатору помещения в состоянии, непригодном к использованию по целевому назначению из-за необходимости проведения его капитального ремонта, арендодатель в соответствии со [статьями 612, 614 и 616](#) Гражданского кодекса Российской Федерации вправе по договоренности возложить на арендатора обязанности по проведению капитального ремонта. В данном случае договор аренды заключается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

5.6. Арендатор оплачивает коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и другие услуги, необходимые для содержания арендуемого имущества и использования его по целевому назначению, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами, на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими службами или балансодержателем.

5.7. В случаях если передаваемое в аренду имущество расположено в многоквартирном жилом доме, арендатор обязан нести расходы на содержание и ремонт общего имущества этого дома пропорционально доле занимаемой площади, заключив самостоятельный соответствующий договор с организацией, управляющей многоквартирным домом, в двухнедельный срок со дня подписания акта приема-передачи муниципального имущества.

5.8. Срок договора аренды муниципального имущества не может превышать 5 (пять) лет.

5.9. По истечении срока договора аренды, заключенного по результатам торгов (конкурсов или аукционов), заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса и аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации. При этом:

- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

- минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года, и срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

5.10. Арендодатель вправе отказать арендатору в перезаключении договора аренды на новый срок в случаях:

5.10.1. Принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

5.10.2. Наличия у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

5.11. Договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью договора.

5.12. Досрочное расторжение договора осуществляется:

5.12.1. По решению суда.

5.12.2. По соглашению сторон.

5.12.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.13. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора в случаях неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, а также когда арендатор:

5.13.1. Использует имущество не в соответствии с договором или назначением имущества.

5.13.2. Не выполняет обязанностей по поддержанию имущества в исправном состоянии или его содержанию.

5.13.3. Существенно ухудшает состояние имущества.

5.13.4. Без согласия арендодателя передал имущество третьему лицу.

5.14. Помимо условий, предусмотренных настоящим Положением, договор аренды может содержать другие условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

5.15. Договоры аренды оформляются арендодателем по одному экземпляру для каждой из сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.16. Условия аренды, установленные настоящим разделом, являются обязательными при сдаче в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении.

5.17. Перечень муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, расположенного на территории Солнечногорского муниципального района Московской области (далее - Перечень), формируется и ведется администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области и утверждается Советом депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области в соответствии с [частью 4 статьи 18](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 209-ФЗ).

Включенное в Перечень имущество может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе, в том числе по льготным ставкам арендной платы, субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Субъект). Срок, на который заключаются договоры в отношении указанного имущества, должен составлять не менее чем 5 (пять) лет. Срок договора может быть уменьшен на основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования.

Применение льгот при расчете арендной платы возможно на основании постановления главы Солнечногорского муниципального района Московской области для категорий субъектов малого и среднего предпринимательства, соответствующих критериям, определенным Федеральным [законом](#) N 209-ФЗ, арендующих муниципальное имущество, в том числе включенное в Перечень, и занимающихся следующими социально значимыми видами деятельности:

1. Частные детские сады и образовательные центры.

2. Здравоохранение, физическая культура, социальное обслуживание граждан.

3. Народно-художественный промысел и ремесла.

4. Бытовое обслуживание населения с использованием арендуемой площади до 100 кв. м.

5. Ветеринарные клиники с использованием арендуемой площади до 100 кв. м.

6. Пекарни с использованием арендуемой площади до 100 кв. м.

7. Магазины шаговой доступности с использованием арендуемой площади до 100 кв. м, соответствующие следующим критериям отнесения их к социально ориентированным:

7.1. В перечень реализуемых продовольственных и непродовольственных товаров входит продукция, произведенная на территории Московской области местными товаропроизводителями, фермерами и

субъектами малого и среднего предпринимательства.

7.2. Отсутствует лицензия на подакцизные товары (спиртные напитки, алкоголь, пиво, сигареты).

7.3. Специализированные магазины по продаже хлебобулочных изделий и медицинской техники.

Данная льгота по арендной плате устанавливается в виде применения понижающего коэффициента (Кп), равного 0,5, к величине арендной платы, установленной в соответствии с настоящим Положением.

Оформление субъектам малого и среднего предпринимательства льготы по арендной плате осуществляется администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области на основании обращения такого субъекта и при условии соответствия его установленным настоящим Положением требованиям.

К обращению субъекта малого и среднего предпринимательства о предоставлении льготы по арендной плате должны быть приложены:

1. Документы, подтверждающие его соответствие условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным [статьей 4](#) Федерального закона N 209-ФЗ.

2. Полученную не ранее чем за один месяц до даты подачи обращения о предоставлении льготы по арендной платы выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей).

Предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства льготы по арендной плате рассматривается как имущественная поддержка и осуществляется с соблюдением требований Федерального [закона N 209-ФЗ](#).

(п. 5.17 в ред. [решения](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 21.08.2015 N 132/14)

5.18. Муниципальная преференция - это предоставление администрацией района отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот или муниципальных гарантий.

В соответствии со [статьями 19, 20 главы 5](#) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) решение о предоставлении муниципальной преференции принимается администрацией района с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа исключительно 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) социальной защиты населения;
- 10) охраны труда;
- 11) охраны здоровья граждан;
- 12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 13) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным [законом](#) от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

14) определяемых другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

При предоставлении муниципальной преференции в вышеуказанных целях в случаях, предусмотренных [частью 3 статьи 19 главы 5](#) Федерального закона N 135-ФЗ, предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа не требуется.

Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление муниципальной преференции осуществляет Комитет. Комитет на основании заявления хозяйствующего субъекта о предоставлении муниципальной преференции формирует пакет документов, необходимых для подготовки заявления в антимонопольный орган, и направляет заявление о даче согласия на предоставление муниципальной преференции по форме, установленной антимонопольным органом. К заявлению прилагаются:

1) проект муниципального правового акта, которым предусматривается предоставление муниципальной преференции, с указанием цели предоставления и размера такой преференции, если она предоставляется путем передачи имущества;

2) 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;

3) 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;

4) 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 о налогах и сборах документация;

5) 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;

6) нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

Применение понижающего коэффициента к рыночной величине арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов рассматривается как муниципальная преференция.

Понижающий коэффициент к рыночной величине арендной платы устанавливается в размере, определенном в [Методике](#) определения величины арендных платежей за нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) (приложение N 1 к Положению). При этом размер муниципальной преференции в виде применения понижающего коэффициента к рыночной величине арендной платы не должен быть меньше расчетной величины арендной платы. 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.

При получении согласия антимонопольного органа на предоставление муниципальной преференции в виде применения понижающего коэффициента к рыночной величине арендной платы Комитет заключает договор аренды с хозяйствующим субъектом, в отношении которого получено указанное согласие.

В случае если антимонопольным органом принято решение о даче согласия на предоставление муниципальной преференции с условием введения ограничения в отношении указанной преференции, Комитет в месячный срок с даты предоставления муниципальной преференции представляет в антимонопольный орган документы, подтверждающие соблюдение установленных ограничений.

(п. 5.18 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

6. Порядок расчета арендной платы

6.1. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

6.2. Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставляемое в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяется путем сравнения расчетной величины арендной платы с рыночной величиной арендной платы. При этом за окончательную величину арендной платы берется ее наибольшее значение.

6.3. Рыночная величина арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

6.4. Расчетная величина арендной платы за нежилые помещения и отдельно стоящие здания

(строения) определяется на основании базовой ставки арендной платы и корректировочных коэффициентов в соответствии с [Методикой](#) определения величины арендной платы за нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) (приложение N 1 к настоящему Положению). Базовая ставка арендных платежей за 1 квадратный метр в год устанавливается решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района Московской области при принятии бюджета на соответствующий финансовый год.

6.5. Расчетная величина годовой арендной платы за муниципальное движимое имущество устанавливается на текущий год в размере двойной суммы амортизационных отчислений на полное восстановление арендуемого имущества за год (A_0) с последующей ежегодной корректировкой с учетом коэффициента-дефлятора (Кинф) и рассчитывается по формуле:

$$A_p = 2 \times A_0 \times \text{Кинф},$$

где:

A_p - годовая арендная плата за движимое имущество;

A_0 - сумма амортизационных отчислений на полное восстановление за год, предшествовавший аренде;

Кинф - коэффициент-дефлятор, соответствующий прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (применяется при определении арендной платы начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен договор аренды).

6.6. 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.

6.7. В случаях, когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества, размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины арендной платы.

6.8. Размер арендных платежей за нежилые помещения может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще одного раза в год.

6.9. Внесение изменений в договоры аренды в связи с изменением базовой ставки или корректировочных коэффициентов является обязательным для сторон.

6.10. В случае если размер арендной платы устанавливается на основании рыночной оценки арендной платы, договором аренды предусматривается ежегодное изменение величины арендной платы с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, на размер коэффициента-дефлятора.

6.11 Величина годовой арендной платы за муниципальные имущественные комплексы (движимое и разнородное (движимое и недвижимое) имущество), состоящие из объектов водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электросетевого хозяйства, устанавливается в размере амортизационных отчислений на полное восстановление арендуемого имущества за год.

(п. 6.11 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

6.12 Арендные платежи за муниципальное имущество, используемое для размещения сетей связи и объектов почтовой связи, устанавливаются в размере расчетной величины арендной платы.

(п. 6.12 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

6.13 Арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в оперативном управлении общеобразовательных, медицинских, спортивных, культурно-просветительных учреждений, которое используется неполный рабочий день, устанавливаются расчетным путем исходя из почасовой ставки арендных платежей и времени фактического использования имущества.

(п. 6.13 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

6.14 Арендные платежи не начисляются за периоды, в течение которых арендатор не имеет возможности использовать имущество в связи с сезонным характером его функционирования и длительным перерывом между его использованием (более одного месяца в течение года).

(п. 6.14 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

6.15. Порядок внесения изменений арендной платы устанавливается договором аренды.

6.16. Порядок расчета арендной платы, установленный настоящим разделом, является обязательными при сдаче в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну, а также находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении.

7. Предоставление в субаренду муниципального недвижимого имущества

7.1. Заключение договоров субаренды муниципального имущества осуществляется с предварительного согласия в письменной форме Комитета по результатам проведения торгов (конкурсов или аукционов) на право их заключения, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2.4](#) настоящего Положения.

7.2. [Договор](#) субаренды муниципального имущества оформляется по установленной примерной форме (приложение N 6 к настоящему Положению) в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением.

7.3. Общая площадь нежилого помещения, передаваемого в субаренду по результатам торгов, не может превышать пятидесяти процентов от общей арендуемой площади.

7.4. Ответственным по договору субаренды муниципального имущества перед арендодателем остается арендатор.

7.5. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

7.6. Величина арендной платы по договору субаренды устанавливается в соответствии с [разделом 6](#) настоящего Положения.

7.7. Договор субаренды оформляется в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и арендодателя.

8. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды и субаренды муниципального имущества

8.1. Арендные платежи за муниципальное имущество, находящееся в составе муниципальной казны, а также в оперативном управлении органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района и созданных ими казенных учреждений, и средства, поступившие от продажи права на заключение договора аренды такого имущества, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области.

В случае когда для участия в торгах требуется внесение задатка, задаток перечисляется претендентами на счет организатора торгов. При заключении договора аренды с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору и перечисляется организатором торгов в бюджет Солнечногорского муниципального района. Остальным претендентам и участникам аукциона задаток возвращается в установленные антимонопольным законодательством сроки.

8.2. В отношении муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями или находящегося в оперативном управлении бюджетных и автономных учреждений Солнечногорского муниципального района, получателями арендной платы по договорам аренды и субаренды, средств, поступивших от продажи права на заключение договора аренды или в качестве задатков для участия в торгах, являются соответственно эти предприятия или учреждения. Доходы от сдачи в аренду такого имущества остаются в их самостоятельном распоряжении.

8.3. Налог на добавленную стоимость (НДС) по арендной плате перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты в соответствии с действующим законодательством и не включается в сумму арендной платы.

8.4. Арендные платежи за муниципальное имущество перечисляются арендатором ежемесячно не позднее десятого числа следующего за текущим месяца.

Моментом надлежащего исполнения обязательства арендатора по оплате арендных платежей считается дата зачисления денежных средств в бюджет муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области.

8.5. Получателем арендной платы по договору субаренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, за исключением муниципального имущества, являющегося объектами культурного наследия, наряду с арендатором является бюджет муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области.

(в ред. [решения](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

Арендные платежи по договору субаренды перечисляются субарендатором ежемесячно не позднее пятого числа следующего за текущим месяца на счет арендатора. Арендатор обязан ежемесячно не позднее десятого числа следующего за текущим месяца перечислять в бюджет муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области арендную плату в размере 75% от арендных платежей, перечисленных ему субарендатором.

Датой уплаты арендных платежей по договору субаренды считается дата зачисления денежных средств в бюджет муниципального образования Солнечногорский муниципальный район.

8.6. Арендные платежи по договору субаренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны и являющегося объектами культурного наследия, перечисляются субарендатором ежемесячно не позднее пятого числа месяца, следующего за текущим месяцем, на счет арендатора.

(п. 8.6 введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 04.02.2015 N 65/5)

9. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества

9.1. В отношении муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, а также в оперативном управлении органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района и созданных ими казенных учреждений, финансирование расходов, связанных с передачей в аренду такого имущества, в том числе на проведение технической инвентаризации, оценки рыночной стоимости, осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Солнечногорский муниципальный район Московской области, предусмотренных Комитету и казенным учреждениям, за которыми муниципальное имущество закреплено на праве оперативного управления.

9.2. Муниципальные унитарные предприятия и автономные и бюджетные учреждения Солнечногорского муниципального района самостоятельно несут расходы, связанные с передачей в аренду закрепленного за ними имущества.

10. Учет договоров аренды и договоров субаренды муниципального имущества, контроль за исполнением их условий

10.1. Учет договоров аренды и субаренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, а также в оперативном управлении органов местного самоуправления Солнечногорского муниципального района, и изменений к ним осуществляет Комитет.

10.2. Учет договоров аренды и субаренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, и находящегося в оперативном управлении учреждений, осуществляют соответствующие учредители.

10.3. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципального имущества, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендных платежей, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели в порядке, предусмотренном договором аренды. В отдельных случаях при возникновении спорных вопросов исполнения условий договора может быть создана комиссия по проверке выполнения арендатором условий договора аренды из числа сотрудников Комитета и структурных подразделений администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

10.4. В случае нарушения муниципальными унитарными предприятиями или учреждениями при сдаче в аренду муниципального имущества требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации администрация Солнечногорского муниципального района Московской области вправе:

10.4.1. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

10.4.2. Инициировать привлечение руководителя муниципального унитарного предприятия или учреждения к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. В случаях, не урегулированных настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства, действующие на момент заключения договора аренды.

Приложение N 1
к Положению о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского
муниципального района
Московской области

МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗА НЕЖИЛЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов Солнечногорского
муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52, от 21.08.2015 N 132/14)

Сумма годовых арендных платежей за муниципальное недвижимое имущество - нежилые помещения и отдельно стоящие здания (строения) рассчитывается исходя из базовой ставки арендных платежей, действующей на дату заключения договора, и корректировочных коэффициентов, учитывающих социальную значимость вида деятельности арендатора и особенности передаваемого в аренду имущества, его месторасположение.

Расчет осуществляется по формуле:

$A_p = B_{ap} \times S \times K_z \times K_t \times K_b \times K_d$, где:

B_{ap} - базовая ставка арендных платежей за 1 кв. метр в год;

S - площадь предоставляемого в аренду нежилого помещения;

K_z - коэффициент территориального размещения объекта. Коэффициент территориального размещения объекта учитывает особенности места расположения объекта с учетом его коммерческой привлекательности и устанавливается в размере от 1,5 до 0,7:

$K_z = 1,5$ - Солнечногорск, общественный центр: улицы Советская, Почтовая, дома N 15-29, Дзержинского, дом N 18;

$K_z = 1,3$ - Солнечногорск, центральная часть города в рамках улиц: Драгунского, Гражданская, Красноармейская, Тельнова, Железнодорожная, Крестьянская, 1-я Володарская, Набережная;

$K_z = 1,0$ - Солнечногорск, за исключением вышеуказанной центральной части города, и населенные пункты: Андреевка, Менделеево, Поварово, Ржавки;

$K_z = 0,7$ - населенные пункты, за исключением вышеперечисленных;

K_t - коэффициент типа объекта, отражает конструктивные особенности сдаваемого в аренду помещения (здания) и устанавливается в размере от 1,2 до 0,5:

$K_t = 1,2$ - отдельно стоящее строение;

$K_t = 1,0$ - наземная встроенная или пристроенная часть помещения;

$K_t = 0,8$ - полуподвальное помещение;

$K_t = 0,5$ - подвальное помещение;

K_b - коэффициент благоустройства, отражает уровень обеспеченности объекта коммунальными услугами и устанавливается в размере от 1,0 до 0,7:

$K_b = 1,0$ - с коммунальными услугами;

$K_b = 0,8$ - без центрального отопления;

$K_b = 0,7$ - без коммунальных услуг;

K_d - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора в помещении (здании) или целевое назначение арендуемого помещения (здания). Величина коэффициента устанавливается в размере от 4,0 до 0,3:

$K_d = 4,0$ - кафе, бары, рестораны, автосервис, диспетчерские службы такси, банковская деятельность, частная охрана, клубы ночные, пункты обмена валюты, юридические услуги, агентства недвижимости,

рекламная деятельность;

Кд = 2,8 - торговля розничная и оптовая (за исключением нижеперечисленной), склады (кроме используемых для собственных производственных нужд), культурно-торгово-развлекательные центры;

Кд = 2,0 - специализированная торговля хозяйственными и галантерейными товарами, реализация товаров на льготных условиях малоимущим гражданам, аптеки, аптечные пункты (киоски), офисы, страховая деятельность, ритуальные услуги, гаражи (кроме используемых для индивидуального автотранспорта), фотоуслуги, бани-сауны, экскурсионные бюро, туристические агентства;

Кд = 1,8 - специализированная торговля хлебобулочными, молочными, овощными продуктами и книгопечатной продукцией, инвалиды и их общественные организации (объединения), осуществляющие торговую деятельность, автошколы, платные медицинские услуги;

Кд = 1,3 - специализированная торговля товарами детского ассортимента, объекты общественного питания без продажи алкогольных напитков (столовые, кафетерии, буфеты, кафе-мороженое), компьютерные игровые центры, гаражи для индивидуального автотранспорта, салоны-парикмахерские с комплексом дополнительных услуг, услуги электросвязи;

Кд = 1,2 - производство (кроме продуктов питания);

Кд = 1,0 - творческие работники, арендующие специализированные мастерские, культурно-досуговый центр, образование (за исключением государственных образовательных учреждений), прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень;

Кд = 0,75 - некоммерческие организации, созданные в форме ассоциаций, партнерств, союзов, общественных организаций, общественных фондов, арендующие имущество для некоммерческой деятельности (за исключением инвалидов), профессиональные союзы и их объединения, первичные профсоюзные организации, политические партии;

Кд = 0,5 - государственные и муниципальные учреждения, органы власти, правоохранительные органы, судмедэкспертиза, прокуратура, Федеральная миграционная служба, государственные и муниципальные предприятия, ремонт и эксплуатация жилого фонда, бытовое обслуживание населения (ремонт и пошив одежды, ремонт обуви, аудио-, видеотехники, оргтехники, мебели, электробытовой техники, парикмахерские, металлоремонт), общежития, бани с льготным обслуживанием малоимущих граждан;

Кд = 0,3 - производство продуктов питания, спортивная, культурно-воспитательная и просветительская деятельность, муниципальные предприятия по торговле книгопечатной продукцией, государственные медицинские и образовательные учреждения, объекты почтовой связи, общественные организации (объединения) инвалидов.

Кп - понижающий коэффициент. При определении арендной платы при передаче в аренду муниципального имущества без проведения торгов (конкурсов, аукционов) может применяться понижающий коэффициент к рыночной величине арендной платы:

(абзац введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Кп = 0,1 - применяется к организациям и учреждениям, деятельность которых связана с поставкой товаров, выполнением работ или оказанием услуг по минимальным ценам, способствующих решению вопросов местного значения и реализации муниципальных программ и социально значимых для Солнечногорского муниципального района задач;

(абзац введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Кп = 0,2 - применяется к организациям и учреждениям, финансируемым из бюджетов различных уровней и внебюджетных фондов;

(абзац введен [решением](#) Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Кп = 0,3 - применяется в случаях, когда арендуемое помещение используется в следующих целях:

- 1) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 2) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;
- 3) развития физической культуры и спорта;
- 4) социальной защиты населения;
- 5) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций в соответствии с Федеральным [законом](#) от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";
- 6) поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, оказывающих бытовые услуги с использованием арендуемой площади свыше 100 кв. м;

(п. 6 в ред. решения Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 21.08.2015 N 132/14)

(абзац введен решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Кп = 0,5 - применяется в случаях, когда арендуемое помещение используется в следующих целях:

- 1) развития образования и науки;
- 2) проведения научных исследований;
- 3) защиты окружающей среды;
- 4) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;
- 5) производства сельскохозяйственной продукции;
- 6) охраны труда;
- 7) охраны здоровья граждан;
- 8) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих

специализированную торговлю товарами детского ассортимента;

(абзац введен решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Кп = 0,75 - применяется в случаях, когда арендуемое помещение используется в следующих целях:

1) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, за исключением вышеперечисленных;

2) для всех остальных арендаторов, заключивших договоры аренды без проведения торгов в соответствии с действующим законодательством.

(абзац введен решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Применение понижающего коэффициента к рыночной величине арендной платы рассматривается как муниципальная преференция. Оказание муниципальной преференции в виде применения понижающего коэффициента осуществляется исключительно, если арендуемое имущество используется для целей и в порядке, установленном настоящим Положением и антимонопольным законодательством.

(абзац введен решением Совета депутатов Солнечногорского муниципального района МО от 09.04.2013 N 512/52)

Приложение N 2
к Положению о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского
муниципального района
Московской области

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
СОСТАВЛЯЮЩЕГО МУНИЦИПАЛЬНУЮ КАЗНУ ИЛИ НАХОДЯЩЕГОСЯ
В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ,
ЗАКЛЮЧЕННОГО БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ (КОНКУРСОВ,
АУКЦИОНОВ) ПО ЦЕНЕ ДОГОВОРА, УСТАНОВЛЕННОЙ
ИСХОДЯ ИЗ РАСЧЕТНОЙ ВЕЛИЧИНЫ

г. Солнечногорск

" ____ " _____ г.

На основании постановления главы Солнечногорского муниципального района Московской области от _____ N _____ Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____

(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица) в лице _____, действующее (-ий, -ая) на основании _____ (устав, Положение, доверенность, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, паспорт, серия, N, дата), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование _____

(нежилое помещение, здание, сооружение)

(далее - Имущество), общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____

в соответствии с кадастровым паспортом, составленным _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "____" _____ г., который является неотъемлемой частью Договора (в случае заключения Договора на срок не менее одного года).

Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны в техническом паспорте, составленном _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "____" _____ г.

Характеристики Имущества приводятся в акте приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

1.2. Имущество передается для использования в целях _____.

1.3. Имущество находится в муниципальной собственности Солнечногорского муниципального района и имеет реестровый номер N _____. Свидетельство о государственной регистрации права собственности _____ (указывается в случае, если Договор заключается сроком на один год и свыше).

2. Срок Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с "____" _____ г. по "____" _____ г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со [статьей 425](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в [п. 2.1](#) Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имущества по акту приема-передачи.

Если Договор заключен на срок менее года, он считается заключенным с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель - передать Арендатору Имущество во временное пользование по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты регистрации Договора в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

3.2. При перезаключении Договора на новый срок акт приема-передачи не оформляется.

3.3. Арендатор не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно

сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества. Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными в объекте неотделимыми улучшениями.

3.4. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор вправе изъять из Имущества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имущества.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

4.1.4. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Отказаться от Договора и расторгнуть его в установленном порядке в соответствии с [разделом 7](#) Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить Арендатора в течение одного месяца об изменении размера арендной платы или направить Арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора в случае продажи Имущества либо иного изменения собственника.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за тридцать дней до его расторжения.

4.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.).

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имущества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право останавливать работу на срок не более 2 месяцев.

Порядок произведения Арендатором указанных изменений и улучшений Имущества устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

4.3.2. Сдавать Имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Зарегистрировать за счет собственных средств Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если Договор заключен на срок не менее одного года.

4.4.2. В течение месяца с даты подписания акта приема имущества: а) застраховать его на весь срок аренды и представить копию страхового полиса Арендодателю в 10-дневный срок с момента заключения договора страхования; в договоре страхования предусмотреть, что Арендодатель является выгодоприобретателем в случаях, когда причиненный имуществу ущерб превышает 80%, в иных случаях выгодоприобретателем является Арендатор; б) представить заключения санитарно-эпидемиологической и противопожарной служб; в) представить данные о постановке на учет в налоговой инспекции г. Солнечногорск (данный пункт действует для арендаторов, зарегистрированных не в г. Солнечногорск).

Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.3. Вносить арендную плату за пользование Имуществом в установленные Договором сроки; представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении в течение десяти рабочих дней считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.4.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, место нахождения, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты, и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.4.5. Производить своевременно за свой счет текущий и капитальный ремонты Имущества.

Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором устанавливаются дополнительным соглашением к Договору.

4.4.6. Заключить самостоятельно договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по целевому назначению, с соответствующими службами.

4.4.7. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле занимаемой площади на основании самостоятельно заключаемого договора с организацией, управляющей многоквартирным домом, в двухнедельный срок со дня подписания акта приема-передачи Имущества (данный пункт действует в случаях, если Имущество расположено в многоквартирном жилом доме).

4.4.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство и уборку в соответствии с нормативами, установленными органами местного самоуправления. Заключить договор о вывозе твердых бытовых отходов с организацией, имеющей соответствующую лицензию.

4.4.9. Обеспечивать Арендодателю и уполномоченному органу доступ к арендуемому объекту, его осмотр, представление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому объекту работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.4.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии с [пунктом 1.2](#) и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4.11. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

4.4.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.4.13. Сообщать письменно не позднее чем за один месяц Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора или намерении продлить арендные отношения.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендного платежа, подлежащая ежемесячному внесению, определена в приложении 1 (не приводится).

5.2. Величина арендного платежа изменяется:

5.2.1. В случае изменения базовой ставки арендных платежей. При этом Арендатор по уведомлению Арендодателя самостоятельно производит перерасчет путем умножения действующих арендных платежей на коэффициент индексации базовой ставки.

5.2.2. При введении в действие новых нормативных документов, регламентирующих арендную плату. Для Арендатора основанием изменения арендных платежей является уведомление Арендодателя о перерасчете арендных платежей, которое направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора.

5.3. Арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно до десятого числа следующего за текущим месяца:

5.3.1. Арендная плата - в Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района) на расчетный счет 4010181060000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, ИНН 5044010862, КПП 504401001, код [OKATO](#) 46252000000, код БК 00211105035050000120. В

платежном документе указывается назначение платежа - "аренда помещения по договору N...".

5.3.2. НДС на всю сумму арендной платы перечисляется в соответствующие бюджеты согласно указаниям налоговой инспекции.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю:

6.2.1. Задолженность по арендной плате и эксплуатационным сборам.

6.2.2. Пени за каждый день просрочки в размере 0,05% от суммы просроченного платежа при нарушении п. 5.3.

6.2.3. Пени в размере 0,5% от величины нанесенного ущерба за каждый день просрочки в случае превышения сроков, установленных Арендодателем.

6.3. Уплата неустойки, определенной настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

6.4. Суммы, перечисленные Арендатором в счет погашения задолженности, засчитываются Арендодателем вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Действие Договора прекращается:

7.2.1. По решению суда.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

7.3.1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.

7.3.2. Неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

7.3.3. Нарушения пп. 4.3.2, 4.4.1-4.4.11.

7.3.4. Осуществления действий, предусмотренных п. 4.3.1 без согласования с Арендодателем.

7.3.5. Отказа Арендатора от внесения в Договор изменений, определенных п. 4.1.3.

8. Прочие условия

8.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, не урегулированные Сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

8.2. Договор составляется в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр соответствующим образом прошнуровывается, пронумеровывается, скрепляется печатью. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 "Расчет арендных платежей".

Приложение 2 "Акт приема-передачи Имущества".

Приложение 3 "Кадастровый паспорт Имущества".

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Комитета по управлению
имуществом и экономике администрации
Солнечногорского муниципального района
Московской области

АКТ N _____
приема-передачи Имущества, расположенного по адресу:

от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Арендодателя - Комитета по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области в лице _____,
и Арендатора - _____ в лице _____,
действующего на основании _____,
составили настоящий акт о следующем:

1. На основании договора аренды, заключенного Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области под N _____ от _____ г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование Имущество общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____.

2. Санитарно-техническое состояние Имущества на момент передачи: _____

Передал:
От Арендодателя

Принял:
От Арендатора

Приложение N 3
к Положению о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского
муниципального района
Московской области

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
СОСТАВЛЯЮЩЕГО МУНИЦИПАЛЬНУЮ КАЗНУ ИЛИ НАХОДЯЩЕГОСЯ
В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ,
ЗАКЛЮЧЕННОГО ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ (КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ)

г. Солнечногорск

" ____ " _____ г.

На основании постановления главы Солнечногорского муниципального района Московской области от _____ N _____ и протокола Единой конкурсной (аукционной) комиссии от _____ N _____ об итогах проведения аукциона (конкурса) на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области, в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____ (полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица) в лице _____, действующее (-ий, -ая) на основании _____ (устав, Положение, доверенность, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, паспорт, серия, N, дата), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование _____ (нежилое помещение, здание, сооружение) (далее - Имущество), общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____ в соответствии с кадастровым паспортом, составленным _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г., который является неотъемлемой частью Договора (в случае заключения Договора на срок не менее одного года).

Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны в техническом паспорте, составленном _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г.

Характеристики Имущества приводятся в акте приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

1.2. Имущество передается для использования в целях _____.

1.3. Имущество находится в муниципальной собственности Солнечногорского муниципального района и имеет реестровый номер N _____. Свидетельство о государственной регистрации права собственности _____ (указывается в случае, если Договор заключается сроком на один год и свыше).

2. Срок Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с "___" _____ г. по "___" _____ г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со **статьей 425** Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в п. 2.1 Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в п. 2.1 Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имущества по акту приема-передачи.

Если Договор заключен на срок менее года, он считается заключенным с даты, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель - передать Арендатору Имущество во временное пользование по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты регистрации Договора в Комитете по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области.

3.2. При перезаключении Договора на новый срок акт приема-передачи не оформляется.

3.3. Арендатор не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества. Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными в объекте неотделимыми улучшениями.

3.4. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор вправе изъять из Имущества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имущества.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

4.1.4. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Отказаться от Договора и расторгнуть его в установленном порядке в соответствии с [разделом 7](#) Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить Арендатора в течение одного месяца об изменении размера арендной платы или направить Арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора в случае продажи Имущества либо иного изменения собственника.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за тридцать дней до его расторжения.

4.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.).

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имущества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право останавливать работу на срок не более 2 месяцев.

Порядок произведения Арендатором указанных изменений и улучшений Имущества устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

4.3.2. Сдавать Имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Зарегистрировать за счет собственных средств Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если Договор заключен на срок не менее одного года.

4.4.2. В течение месяца с даты подписания акта приема имущества: а) застраховать его на весь срок аренды и представить копию страхового полиса Арендодателю в 10-дневный срок с момента заключения договора страхования; в договоре страхования предусмотреть, что Арендодатель является выгодоприобретателем в случаях, когда причиненный имуществу ущерб превышает 80%, в иных случаях

выгодоприобретателем является Арендатор; б) представить заключения санитарно-эпидемиологической и противопожарной служб; в) представить данные о постановке на учет в налоговой инспекции г. Солнечногорск (данный пункт действует для арендаторов, зарегистрированных не в г. Солнечногорск).

Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.3. Вносить арендную плату за пользование Имуществом в установленные Договором сроки; представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении в течение десяти рабочих дней считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.4.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, место нахождения, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.4.5. Производить своевременно за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества.

Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором устанавливаются дополнительным соглашением к Договору.

4.4.6. Заключить самостоятельно договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по целевому назначению, с соответствующими службами.

4.4.7. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле занимаемой площади на основании самостоятельно заключаемого договора с организацией, управляющей многоквартирным домом, в двухнедельный срок со дня подписания акта приема-передачи Имущества (данный пункт действует в случаях, если Имущество расположено в многоквартирном жилом доме).

4.4.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство и уборку в соответствии с нормативами, установленными органами местного самоуправления. Заключить договор о вывозе твердых бытовых отходов с организацией, имеющей соответствующую лицензию.

4.4.9. Обеспечивать Арендодателю и уполномоченному органу доступ к арендуемому объекту, его осмотр, представление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому объекту работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.4.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии с [пунктом 1.2](#) и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4.11. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

4.4.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.4.13. Сообщать письменно не позднее чем за один месяц Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора или намерении продлить арендные отношения.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендного платежа составляет _____ (_____) рублей в год с учетом НДС и определена в приложении 1 (не приводится). Величина арендного платежа, подлежащая ежемесячному внесению, составляет _____ (_____) рублей, кроме того НДС 18% - _____ (_____) рублей. Величина арендного платежа определена из расчета стоимости арендной платы за 1 кв. м в месяц _____ (_____) рублей с учетом НДС (установлена по результатам аукциона (конкурса) на право заключения договора аренды).

5.2. Величина арендного платежа изменяется ежегодно с первого января года, следующего за годом,

в котором заключен договор аренды, на размер коэффициента-дефлятора, который устанавливается ежегодно Правительством Московской области и применяется для расчета арендной платы за имущество, находящееся в собственности Московской области. Цена заключенного Договора не может быть пересмотрена Сторонами в сторону уменьшения.

Для Арендатора основанием изменения арендных платежей в соответствии с настоящим пунктом является дополнительное соглашение о перерасчете арендных платежей, которое направляется Арендодателем и составляет неотъемлемую часть Договора.

5.3. Арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно до десятого числа следующего за текущим месяца:

5.3.1. Арендная плата - в Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района) на расчетный счет 40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, ИНН 5044010862, КПП 504401001, код **ОКАТО** 46252000000, код БК 00211105035050000120. В платежном документе указывается назначение платежа - "аренда помещения по договору N...".

5.3.2. НДС на всю сумму арендной платы перечисляется в соответствующие бюджеты согласно указаний налоговой инспекции.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю:

6.2.1. Задолженность по арендной плате и эксплуатационным сборам.

6.2.2. Пени за каждый день просрочки в размере 0,05% от суммы просроченного платежа при нарушении п. 5.3.

6.2.3. Пени в размере 0,5% от величины нанесенного ущерба за каждый день просрочки, в случае превышения сроков, установленных Арендодателем.

6.3. Уплата неустойки, определенной настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

6.4. Суммы, перечисленные Арендатором в счет погашения задолженности, засчитываются Арендодателем вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Действие Договора прекращается:

7.2.1. По решению суда.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

7.3.1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.

7.3.2. Неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

7.3.3. Нарушения пп. 4.3.2, 4.4.1-4.4.11.

7.3.4. Осуществления действий, предусмотренных п. 4.3.1 без согласования с Арендодателем.

7.3.5. Отказа Арендатора от внесения в Договор изменений, определенных п. 4.1.3.

8. Прочие условия

8.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, не урегулированные Сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

8.2. Договор составляется в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Каждый экземпляр соответствующим образом прошнуровывается, пронумеровывается, скрепляется печатью. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 "Расчет арендных платежей".

Приложение 2 "Акт приема-передачи Имущества".

Приложение 3 "Кадастровый паспорт Имущества".

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Комитета по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области

АКТ N _____

приема-передачи Имущества, расположенного по адресу:

от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Арендодателя - Комитета по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области в лице _____,

и Арендатора - _____ в лице _____,

действующего на основании _____, составили настоящий акт о следующем:

1. На основании договора аренды, заключенного Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области под N _____ от _____ г., Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование Имущество общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____.

2. Санитарно-техническое состояние Имущества на момент передачи: _____

Передал:
От Арендодателя

Принял:
От Арендатора

Приложение N 4
к Положению о порядке предоставления

в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского
муниципального района
Московской области

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ КАЗЕННЫХ, БЮДЖЕТНЫХ
И АВТОНОМНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ СОЛНЕЧНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА И В ХОЗЯЙСТВЕННОМ ВЕДЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ УНИТАРНЫХ
ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗАКЛЮЧЕННОГО БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ
ТОРГОВ (КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ)

г. Солнечногорск "___" _____ г.

_____, в лице _____
(наименование учреждения, предприятия)
_____, действующего на основании _____,
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____

(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального
предпринимателя, физического лица) в лице _____,
(должность, Ф.И.О.)

действующее (-ий, -ая) на основании _____
_____ (устав, Положение, доверенность,
свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, паспорт,
серия, N, дата), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем "Арендатор", с другой
стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор
(далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование ____

(помещение, здание, сооружение) (далее - Имущество), общей площадью _____
кв. метров, расположенное по адресу: Московская область, _____

в соответствии с кадастровым паспортом, составленным _____ (указать
орган технической инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г.,
который является неотъемлемой частью Договора (в случае заключения Договора
на срок не менее одного года).

Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны
в техническом паспорте, составленном _____ (указать орган технической
инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г.

Характеристики Имущества приводятся в акте приема-передачи. Акт
приема-передачи подписывается Сторонами, балансодержателем и является
неотъемлемой частью Договора.

1.2. Имущество передается для использования в целях _____.

1.3. Имущество является муниципальной собственностью Солнечногорского
муниципального района (в случае, если Договор заключается сроком на один
год и свыше, указывается свидетельство о государственной регистрации права
собственности) и передано Арендодателю в оперативное управление
(хозяйственное ведение).

2. Срок Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с "___" _____ г. по "___"

Г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со [статьей 425](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в [п. 2.1](#) Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имушества по акту приема-передачи.

Если Договор заключен на срок менее года, он считается заключенным с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель - передать Арендатору Имущество во временное пользование по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты регистрации Договора Арендодателем.

3.2. При перезаключении Договора на новый срок акт приема-передачи не оформляется.

3.3. Арендатор не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имушества. Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными в объекте неотделимыми улучшениями.

3.4. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор вправе изъять из Имушества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имушества.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имушества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

4.1.4. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Отказаться от Договора и расторгнуть его в установленном порядке в соответствии с [разделом 7](#) Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить Арендатора в течение одного месяца об изменении размера арендной платы или направить Арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора в случае продажи Имушества либо иного изменения собственника.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за тридцать дней до его расторжения.

4.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.).

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имушества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право останавливать работу на срок не более 2 месяцев.

Порядок произведения Арендатором указанных изменений и улучшений Имушества устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

4.3.2. Сдавать Имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Зарегистрировать за счет собственных средств Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если Договор заключен на срок не менее одного года.

4.4.2. В течение месяца с даты подписания акта приема имущества: а) застраховать его на весь срок аренды и представить копию страхового полиса Арендодателю в 10-дневный срок с момента заключения договора страхования; в договоре страхования предусмотреть, что Арендодатель является выгодоприобретателем в случаях, когда причиненный имуществу ущерб превышает 80%, в иных случаях выгодоприобретателем является Арендатор; б) представить заключения санитарно-эпидемиологической и противопожарной служб; в) представить данные о постановке на учет в налоговой инспекции г. Солнечногорск (данный пункт действует для арендаторов, зарегистрированных не в г. Солнечногорск).

Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.3. Вносить арендную плату за пользование Имуществом в установленные Договором сроки; представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении в течение десяти рабочих дней считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.4.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, место нахождения, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты, и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.4.5. Производить своевременно за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества.

Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором устанавливаются дополнительным соглашением к Договору.

4.4.6. Заключить отдельный договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по целевому назначению, с соответствующими службами или балансодержателем.

4.4.7. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле занимаемой площади на основании самостоятельно заключаемого договора с организацией, управляющей многоквартирным домом, в двухнедельный срок со дня подписания акта приема-передачи Имущества (данный пункт действует в случаях, если Имущество расположено в многоквартирном жилом доме).

4.4.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство и уборку в соответствии с нормативами, установленными органами местного самоуправления. Заключить договор о вывозе твердых бытовых отходов с организацией, имеющей соответствующую лицензию.

4.4.9. Обеспечивать Арендодателю и уполномоченному органу доступ к арендуемому объекту, его осмотр, представление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому объекту работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.4.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии с [пунктом 1.2](#) и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4.11. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

4.4.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.4.13. Сообщать письменно не позднее чем за один месяц Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора или намерении продлить арендные отношения.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если

она не нарушает условий настоящего Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендного платежа, подлежащая ежемесячному внесению, определена в приложении 1 (не приводится).

5.2. Величина арендного платежа изменяется:

5.2.1. В случае изменения базовой ставки арендных платежей. При этом Арендатор по уведомлению Арендодателя самостоятельно производит перерасчет путем умножения действующих арендных платежей на коэффициент индексации базовой ставки.

5.2.2. При введении в действие новых нормативных документов, регламентирующих арендную плату. Для Арендатора основанием изменения арендных платежей является уведомление Арендодателя о перерасчете арендных платежей, которое направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора.

5.3. Арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно до десятого числа следующего за текущим месяца по следующим реквизитам:

5.3.1. Арендная плата - _____.

В платежном документе указывается назначение платежа - "аренда помещения по договору N...".

5.3.2. НДС по арендной плате перечисляется в соответствующие бюджеты согласно указаниям налоговой инспекции.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю:

6.2.1. Задолженность по арендным платежам.

6.2.2. Пени за каждый день просрочки в размере 0,05% от суммы просроченного платежа при нарушении п. 5.3.

6.3. Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от величины нанесенного ущерба за каждый день просрочки в случае превышения сроков, установленных Арендодателем.

6.4. Уплата неустойки, определенной настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

6.5. Суммы, перечисленные Арендатором в счет погашения задолженности, засчитываются Арендодателем вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

7. Досрочное расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Действие Договора прекращается:

7.2.1. По решению суда.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

7.3.1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.

7.3.2. Неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

7.3.3. Нарушения пп. 4.3.2, 4.4.1-4.4.11.

7.3.4. Осуществления действий, предусмотренных п. 4.3.1, без согласования с Арендодателем.

7.3.5. Отказа Арендатора от внесения в Договор изменений, определенных п. 4.1.3.

8. Прочие условия

8.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, не урегулированные Сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

8.2. Договор составляется в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр соответствующим образом прошнуровывается, пронумеровывается, скрепляется печатью. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 "Расчет арендных платежей".

Приложение 2 "Акт приема-передачи Имущества".

Приложение 3 "Кадастровый паспорт Имущества".

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

СОГЛАСОВАНО:

Председатель Комитета по управлению
имуществом и экономике администрации
Солнечногорского муниципального района

АКТ N _____

приема-передачи Имущества, расположенного по адресу:

от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Арендодателя - _____

_____ в лице _____,

действующего на основании _____,

и Арендатора - _____ в лице _____,

действующего на основании _____,

составили настоящий акт о следующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование Имущество общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____.

2. Санитарно-техническое состояние Имущества на момент передачи: _____

Передал:

От Арендодателя

Принял:

От Арендатора

Приложение N 5
к Положению о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского

муниципального района
Московской области

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ КАЗЕННЫХ, БЮДЖЕТНЫХ
И АВТОНОМНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ СОЛНЕЧНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА И В ХОЗЯЙСТВЕННОМ ВЕДЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ УНИТАРНЫХ
ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗАКЛЮЧЕННОГО ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ
ТОРГОВ (КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ)

г. Солнечногорск "___" _____ г.

На основании протокола конкурсной (аукционной) комиссии по проведению конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества от _____ N _____ об итогах конкурса (аукциона) _____, в лице _____

(наименование учреждения, предприятия)

_____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____

(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, физического лица) в лице _____, (должность, Ф.И.О.)

действующее (-ий, -ая) на основании _____ (устав, Положение, доверенность, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, паспорт, серия, N, дата), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование _____ (помещение, здание, сооружение) (далее - Имущество), общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: Московская область, _____ в соответствии с кадастровым паспортом, составленным _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г., который является неотъемлемой частью Договора (в случае заключения Договора на срок не менее одного года).

Технические характеристики и иные сведения об Имуществе указаны в техническом паспорте, составленном _____ (указать орган технической инвентаризации) по состоянию на "___" _____ г.

Характеристики Имущества приводятся в акте приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается Сторонами, балансодержателем и является неотъемлемой частью Договора.

1.2. Имущество передается для использования в целях _____.

1.3. Имущество является муниципальной собственностью Солнечногорского муниципального района (в случае, если Договор заключается сроком на один год и свыше, указывается свидетельство о государственной регистрации права собственности) и передано Арендодателю в оперативное управление (хозяйственное ведение).

2. Срок Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с "___" _____ г. по "___" _____ г.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со [статьей 425](#) Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в [п. 2.1](#) Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имушества по акту приема-передачи.

Если Договор заключен на срок менее года, он считается заключенным с даты, указанной в [п. 2.1](#) Договора.

2.3. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель - передать Арендатору Имущество во временное пользование по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты регистрации договора Арендодателем.

3.2. При перезаключении Договора на новый срок акт приема-передачи не оформляется.

3.3. Арендатор не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имушества. Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными в объекте неотделимыми улучшениями.

3.4. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор вправе изъять из Имушества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имушества.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имушества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

4.1.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

4.1.4. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Отказаться от Договора и расторгнуть его в установленном порядке в соответствии с [разделом 7](#) Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить Арендатора в течение одного месяца об изменении размера арендной платы или направить Арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора в случае продажи Имушества либо иного изменения собственника.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за тридцать дней до его расторжения.

4.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.).

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имушества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право останавливать работу на срок не более 2 месяцев.

Порядок произведения Арендатором указанных изменений и улучшений Имушества устанавливается дополнительным соглашением к Договору.

4.3.2. Сдавать Имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового

договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Зарегистрировать за счет собственных средств Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если Договор заключен на срок не менее одного года.

4.4.2. В течение месяца с даты подписания акта приема имущества: а) застраховать его на весь срок аренды и представить копию страхового полиса Арендодателю в 10-дневный срок с момента заключения договора страхования; в договоре страхования предусмотреть, что Арендодатель является выгодоприобретателем в случаях, когда причиненный имуществу ущерб превышает 80%, в иных случаях выгодоприобретателем является Арендатор; б) представить заключения санитарно-эпидемиологической и противопожарной служб; в) представить данные о постановке на учет в налоговой инспекции г. Солнечногорск (данный пункт действует для арендаторов, зарегистрированных не в г. Солнечногорск).

Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.3. Вносить арендную плату за пользование Имуществом в установленные Договором сроки; представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении в течение десяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.4.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, место нахождения, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты, и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.4.5. Производить своевременно за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества.

Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором устанавливаются дополнительным соглашением к Договору.

4.4.6. Заключить отдельный договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по целевому назначению, с соответствующими службами или балансодержателем.

4.4.7. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома пропорционально доле занимаемой площади на основании самостоятельно заключаемого договора с организацией, управляющей многоквартирным домом, в двухнедельный срок со дня подписания акта приема-передачи Имущества (данный пункт действует в случаях, если Имущество расположено в многоквартирном жилом доме).

4.4.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство и уборку в соответствии с нормативами, установленными органами местного самоуправления. Заключить договор о вывозе твердых бытовых отходов с организацией, имеющей соответствующую лицензию.

4.4.9. Обеспечивать Арендодателю и уполномоченному органу доступ к арендуемому объекту, его осмотр, представление документации и т.п. Для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому объекту работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.4.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии с [пунктом 1.2](#) и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4.11. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

4.4.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.4.13. Сообщать письменно не позднее чем за один месяц Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора или намерении продлить арендные отношения.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Величина арендного платежа составляет _____ (_____) рублей в год с учетом НДС и определена в приложении 1 (не приводится). Величина арендного платежа, подлежащая ежемесячному внесению, составляет _____ (_____) рублей, кроме того НДС 18% - _____ (_____) рублей. Величина арендного платежа определена из расчета стоимости арендной платы за 1 кв. м в месяц _____ (_____) рублей с учетом НДС (установлена по результатам конкурса (аукциона) на право заключения договора аренды).

5.2. Величина арендного платежа изменяется ежегодно с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, на размер коэффициента-дефлятора, который устанавливается ежегодно Правительством Московской области и применяется для расчета арендной платы за имущество, находящееся в собственности Московской области. Цена заключенного Договора не может быть пересмотрена Сторонами в сторону уменьшения.

Для Арендатора основанием изменения арендных платежей в соответствии с настоящим пунктом является дополнительное соглашение о перерасчете арендных платежей, которое направляется Арендодателем и составляет неотъемлемую часть Договора.

5.3. Арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно до десятого числа следующего за текущим месяца по следующим реквизитам:

5.3.1. Арендная плата - _____. В платежном документе указывается назначение платежа - "аренда помещения по договору N...".

5.3.2. НДС на всю сумму арендной платы перечисляется в соответствующие бюджеты согласно указаниям налоговой инспекции.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю:

6.2.1. Задолженность по арендным платежам.

6.2.2. Пени за каждый день просрочки в размере 0,05% от суммы просроченного платежа при нарушении п. 5.3.

6.3. Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% от величины нанесенного ущерба за каждый день просрочки в случае превышения сроков, установленных Арендодателем.

6.4. Уплата неустойки, определенной настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору и устранения нарушений.

6.5. Суммы, перечисленные Арендатором в счет погашения задолженности, засчитываются Арендодателем вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

7. Досрочное расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Действие Договора прекращается:

7.2.1. По решению суда.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

7.3.1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом имуществе.

7.3.2. Неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

7.3.3. Нарушения пп. 4.3.2, 4.4.1-4.4.11.

- 7.3.4. Осуществления действий, предусмотренных п. 4.3.1 без согласования с Арендодателем.
7.3.5. Отказа Арендатора от внесения в Договор изменений, определенных п. 4.1.3.

8. Прочие условия

8.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры, не урегулированные Сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

8.2. Договор составляется в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр соответствующим образом прошнуровывается, пронумеровывается, скрепляется печатью. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 "Расчет арендных платежей".

Приложение 2 "Акт приема-передачи Имущества".

Приложение 3 "Кадастровый паспорт Имущества".

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

СОГЛАСОВАНО:

Председатель Комитета по управлению
имуществом и экономике администрации
Солнечногорского муниципального района

АКТ N _____

приема-передачи Имущества, расположенного по адресу:

от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Арендодателя - _____

_____ в лице _____,

действующего на основании _____,

и Арендатора - _____ в лице _____,

действующего на основании _____,

составили настоящий акт о следующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование Имущество общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____.

2. Санитарно-техническое состояние Имущества на момент передачи: _____

Передал:

От Арендодателя

Принял:

От Арендатора

Приложение N 6
к Положению о порядке предоставления
в аренду имущества, находящегося
в собственности Солнечногорского
муниципального района
Московской области

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
СУБАРЕНДЫ N _____ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

г. Солнечногорск "___" _____ г.

_____,
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____,
действующего на основании _____ (устав, Положение,
доверенность, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя,
паспорт, серия, N, дата) и договора аренды муниципального недвижимого
имущества от _____ г. N _____, заключенного с Комитетом
по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского района
Московской области (далее - Комитет), с одной стороны, и _____,
именуемый в дальнейшем "Арендатор",
действующий на основании _____ (устав, Положение, доверенность,
свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя, паспорт,
серия, N, дата), с другой стороны, заключили настоящий Договор
о нижеследующем:

I. Общие условия

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в субаренду нежилое
помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____
_____ (далее - помещение), для использования в целях
_____.

1.2. Срок субаренды устанавливается с "___" _____ г. по "___"
_____ г.

1.3. Арендодатель имеет право проверки выполнения условий договора субаренды без
предварительного уведомления Арендатора.

II. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан в пятидневный срок после утверждения настоящего Договора предоставить
Арендатору соответствующее помещение по приемо-сдаточному акту. В акте должно быть указано
техническое состояние помещения на момент сдачи в субаренду.

2.2. Арендатор обязан:

- а) использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1;
- б) содержать арендуемое помещение в соответствующем санитарном состоянии до сдачи
Арендодателю;
- в) не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без
письменного разрешения Арендодателя, согласованного с Комитетом;
- г) своевременно устранять последствия аварий и повреждений, производить за свой счет ремонт
арендуемого помещения;
- д) в случае причинения ущерба арендуемому помещению восстановить его в установленный
Арендодателем срок либо возместить Арендодателю стоимость ущерба. Величина ущерба определяется
на основании сметы затрат на восстановительные работы;
- е) по окончании срока Договора передать помещение Арендодателю по акту приема-передачи в
исправном состоянии, с учетом нормального износа;
- ж) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю
безвозмездно все произведенные в арендуемом помещении улучшения, неотделимые без вреда для

арендованного имущества.

III. Размер и порядок внесения арендных платежей

3.1. Арендная плата с учетом НДС вносится Арендатором ежемесячно не позднее 5 числа следующего за текущим месяцем безналичным порядком на счет Арендодателя в соответствии с расчетом, приведенным в приложении 1 (не приводится). Арендодатель обязан перечислять _____ рублей (75% от суммы арендной платы без учета НДС) ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца безналичным порядком в бюджет Солнечногорского муниципального района Московской области - в Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района) на расчетный счет 40101810600000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, ИНН 5044010862, КПП 504401001, код БК 00211105035050000120, код [ОКАТО](#) 46252000000. Наименование платежа - "субаренда помещения договор N _____".

3.2. НДС по арендным платежам перечисляется согласно указаниям налоговой инспекции.

3.3. Сумма арендной платы, подлежащая ежемесячному внесению, изменяется:

а) в случае изменения базовой ставки арендных платежей. При этом Арендатор по уведомлению Комитета самостоятельно производит перерасчет путем умножения действующих арендных платежей на коэффициент индексации базовой ставки;

б) при введении в действие новых нормативных документов, регламентирующих арендную плату. Для Арендатора основанием изменения арендных платежей, является уведомление Комитета о перерасчете арендных платежей, которое направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора.

3.4. Арендатор производит оплату коммунальных услуг, электроэнергии и расходов за техническое обслуживание помещения согласно выставляемым Арендодателем счетам.

IV. Ответственность Сторон

4.1. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные Договором, Арендодатель начисляет пени по 0,05% от просроченной суммы за каждый день просрочки. На часть арендной платы, поступающей в бюджет Солнечногорского муниципального района, пени начисляет Комитет.

4.2. Арендатор уплачивает задолженность и пени по арендной плате в безакцептном порядке.

4.3. Уплата неустойки, определенной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

4.4. Суммы, перечисленные Арендодателем в счет погашения задолженности перед бюджетом Солнечногорского муниципального района, засчитываются Комитетом вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: уплата пеней, уплата арендной платы.

V. Основания для досрочного расторжения Договора

5.1. Договор субаренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению: при расторжении основного договора аренды между Арендодателем и Комитетом; при использовании помещения в целях, не соответствующих Договору; неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа; если своими действиями Арендатор создает угрозу нормальному функционированию инженерных и коммуникационных сетей, обслуживающих весь объект недвижимого имущества. При непоступлении арендной платы в бюджет Солнечногорского муниципального района Московской области Комитет обладает правом одностороннего бесспорного расторжения Договора.

5.2. Арендатор имеет право расторгнуть договор субаренды в соответствии с действующим законодательством.

VI. Прочие условия

6.1. При досрочном расторжении договора субаренды по требованию одной из Сторон противоположная Сторона и Комитет должны быть уведомлены не менее чем за 30 дней.

6.2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр содержит 3 (три) листа.

Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Комитете.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение 1 "Расчет ежемесячных арендных платежей".
Приложение 2 "Акт приема-передачи помещения".

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: _____
Арендатор: _____

СОГЛАСОВАНО:
Председатель Комитета по управлению
имуществом и экономике администрации
Солнечногорского муниципального района
Московской области

АКТ N _____
приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу:

от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Арендодателя - _____

в лице _____, действующего на основании _____,
и Арендатора - _____,
действующего на основании _____, составили настоящий акт о следующем:

1. На основании договора субаренды аренды от _____ г. N _____,
согласованного Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации
Солнечногорского муниципального района Московской области, Арендодатель
передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое
помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____.

2. Санитарно-техническое состояние нежилого помещения на момент
передачи: _____

Передал:
От Арендодателя

Принял:
От Арендатора