

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 29.11.2023 № 300/46

О внесении изменений в Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области

В соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=6524D7A5121C6D224A46217C20790BABF7C53D453176CE90B85AB44D1A605AC0126CD99992B3ACA3ABD81B1457w8B4M) Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 [N 131-ФЗ](consultantplus://offline/ref=6524D7A5121C6D224A46217C20790BABF7C73C453E75CE90B85AB44D1A605AC0006C819593B6B1A5A8CD4D4511D2E124E5414459C78DC025w5BEM) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 23.10.2023 N 180/2023-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об аренде имущества, находящегося в собственности Московской области», в целях предоставления муниципальной преференции для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и в рамках исполнения подпрограммы 3 "Развитие малого и среднего предпринимательства" муниципальной программы городского округа Электросталь Московской области "Предпринимательство", утвержденной постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области от 20.02.2023 № 196/2, [Уставом](consultantplus://offline/ref=6524D7A5121C6D224A46207235790BABF0C331433172CE90B85AB44D1A605AC0126CD99992B3ACA3ABD81B1457w8B4M) городского округа Электросталь Московской области, Совет депутатов городского округа Электросталь Московской области РЕШИЛ:

1. Внести изменения в [Положение](consultantplus://offline/ref=7453A2B17A48D2BB669C91C0E409B0772518E5B7E445547DA25CA6E0C0504D72C6DA57136A53FAF42C0129457C86C37F8D41EDE2367F206A3FCFM) о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области, утвержденное решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 31.07.2019 N 378/60 (в редакции решений Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 N 30/9, от 27.09.2021 № 82/17, от 30.03.2023 № 230/38, от 29.06.2023 № 256/41, от 24.08.2023 № 273/42) (далее - Положение), изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Молва» и разместить на официальном сайте городского округа Электросталь Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.electrostal.ru](http://www.electrostal.ru).

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов городского округа О.И. Мироничев

Глава городского округа И.Ю. Волкова

Приложение

к решению Совета депутатов городского округа Электросталь

Московской области

от 29.11.2023 № 300/46

«УТВЕРЖДЕН

Решением Совета депутатов

городского округа Электросталь

Московской области от 31.07.2019 № 378/60 (в редакции решений Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 N 30/9, от 27.09.2021 № 82/17, от 30.03.2023 № 230/38, от 29.06.2023 № 256/41, от 24.08.2023 № 273/42)

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [главой 34](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C071597F933B62CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140943C0616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 26.07.2006 [N 135-ФЗ](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903C65CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) "О защите конкуренции", от 29.07.1998 [N 135-ФЗ](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7C94396ECA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", от 24.07.2007 [N 209-ФЗ](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903E62CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", от 27.07.2010 [N 190-ФЗ](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765F7E913E61CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) "О теплоснабжении", от 07.12.2011 [N 416-ФЗ](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765C7D973E6FCA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) "О водоснабжении и водоотведении", [постановлением](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D70923A66CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", Порядком 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](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C071577C943A64CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140C46C0616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденным [приказом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E91339AB509C0715F7F9B3963CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140F47C6616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Федеральной антимонопольной службы России от 10.02.2010 N 67, иными нормативными правовыми актами, и регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду движимого и недвижимого имущества (далее - имущество), находящегося в собственности городского округа Электросталь Московской области (далее - муниципальное имущество), и порядок определения арендной платы.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, связанные с передачей в аренду жилых помещений, земельных участков, а также имущества, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765F7E913D61CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) Российской Федерации, Лесным [кодексом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E973C67CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, о концессионных соглашениях.

1.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие данные правоотношения.

1.4. Предоставление в аренду объектов коммунально-бытового назначения регулируется данным постановлением с учетом особенностей, предусмотренных законодательством о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении.

Глава 2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- составляющее муниципальную казну городского округа Электросталь Московской области;

- закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями городского округа Электросталь Московской области;

- закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями городского округа Электросталь Московской области.

Глава 3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее - Комитет) - в отношении имущества, составляющего казну городского округа Электросталь Московской области.

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия, муниципальные учреждения городского округа Электросталь Московской области - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с учетом ограничений, установленных [ст.ст. 18](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C07156719B3F60CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140E43C2616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L), [19](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C07156719B3F60CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140E43C4616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", [ст. 3](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D799B3167CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140F45C6616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Федерального закона от 03.11.2006 N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях", [ст. 9.2](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7C9B386FCA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F55E130412922E6F9BB4DFBCD1C9A3B08282P3k5L) Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" и Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765F70923F60CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача муниципальной собственности в аренду унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями городского округа Электросталь Московской области осуществляется с предварительного согласования с Комитетом.

Глава 4. Арендаторы муниципального имущества

4.1. Арендаторами муниципального имущества могут быть юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица.

4.2. Право на получение имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, в том числе юридические лица, имеющие обособленные подразделения, осуществляющие деятельность на территории Московской области, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", осуществляющие деятельность на территории Московской области (далее - субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица).

Глава 5. Порядок и условия передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Передача муниципальной собственности в аренду осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903C65CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Передача находящихся в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области:

- объектов сети инженерно-технического обеспечения, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, к числу которых относятся котельные, центральные тепловые пункты, артезианские скважины, водозаборные узлы, системы водоподготовки, очистные сооружения, а также здания, сооружения, неразрывно связанные с сетями теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (далее - объекты жилищно-коммунального хозяйства), находящихся в муниципальной собственности, в аренду организации, обладающей правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27 июня 2010 года N 190-ФЗ "О теплоснабжении";

- объектов электросетевого хозяйства, находящихся в собственности городского округа Электросталь Московской области (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование) (далее - объекты электросетевого хозяйства), в аренду организации, обладающей правами владения и (или) пользования такими объектами, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности,

осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды на такое имущество.

5.2. Торги на право заключения договоров аренды проводятся в форме аукционов или конкурсов в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Решение о проведении торгов на право заключения договоров аренды принимается арендодателями муниципального имущества. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели, указанные в [п. 3.1](#P63) настоящего Положения, либо специализированная организация, привлекаемая в порядке, установленном законодательством.

5.4. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальных сайтах Российской Федерации, Московской области и городского округа Электросталь Московской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

5.5. При заключении с субъектами малого и среднего предпринимательства, с физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" (далее - физические лица, применяющие специальный налоговый режим) договоров аренды в отношении имущества, включенного в перечень муниципального имущества городского округа Электросталь Московской области, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, предусматриваются следующие условия:

а) срок договора аренды составляет не менее 5 лет;

б) арендная плата вносится в следующем порядке:

- в первый год аренды - 40 процентов арендной платы;

- во второй год аренды - 60 процентов арендной платы;

- в третий год аренды - 80 процентов арендной платы;

- в четвертый год аренды и далее - 100 процентов размера арендной платы.

5.6. Если муниципальная организация, образующая социальную инфраструктуру для детей, передает в аренду закрепленные за ней объекты собственности, заключению договора аренды должна предшествовать проводимая учредителем оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

5.7. Передача в аренду имущества на неопределенный срок не допускается.

5.8. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

**6. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется:**

6.1. В соответствии **со** [**ст. 17.1**](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903C65CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140A4FCA616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) **Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ** "О защите конкуренции" и при представлении лицом, указанным в [п. 4.1](#P70) настоящего Положения, арендодателю документов в соответствии с административным [регламентом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E91339AB509C0705779943964CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140F47C7616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) "Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов", утвержденным постановлением администрации городского округа Электросталь Московской области от 11.03.2019 N 138/3.

6.1.1. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложение 3).

6.2. В соответствии **со ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006** [**№**](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=419218&date=01.11.2022) **135-ФЗ** «О защите конкуренции», в целях предоставления муниципальной преференции для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и в рамках исполнения подпрограммы 3 «Развитие малого и среднего предпринимательства» муниципальной программы городского округа Электросталь «Предпринимательство», утвержденной постановлением администрации городского округа Электросталь от 20.03.2023 № 196/2, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области. К данной муниципальной преференции относятся нежилые помещения, здания, сооружения, встроенно-пристроенные объекты, свободные от прав третьих лиц, включенные в перечни объектов имущества, находящегося в собственности городского округ Электросталь Московской области, предназначенных для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

6.2.1. Для передачи в аренду имущества, заявитель (субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица) направляет с использованием специальной интерактивной формы в электронном виде через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области (РПГУ) заявление по установленной форме (приложение 1 к Положению) с комплектом документов в соответствии с перечнем (приложение 2 к Положению).

6.2.2. Размер годовой арендной платы по договорам аренды имущества, заключаемым в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения, устанавливается в следующем порядке:

- В отношении имущества, износ которого не превышает 80% - в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества.

- В отношении имущества, износ которого составляет 80% и выше – в размере 1 рубль за 1 кв.м. имущества.

6.3. Рассмотрение поступивших заявлений, документов, подготовка проекта постановления администрации городского округа Электросталь Московской области о предоставлении в аренду имущества субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам в соответствии с настоящим Положением либо подготовка мотивированного отказа осуществляется Комитетом.

6.4. Комитет в течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявления на портале РПГУ с приложением документов, предусмотренных приложением 2 настоящего Положения, принимает решение:

- о заключении договора аренды без проведения торгов путем издания постановления;

- о заключении договора аренды путем проведения торгов в случае, предусмотренном пунктом 6.10. настоящего Положения;

- об отказе в передаче имущества в аренду.

6.5. Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов заявителю в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения и законодательством Российской Федерации при условии проведения работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, если износ таких объектов составляет менее 80% и восстановления (реконструкции) здания, сооружения, если износ таких объектов составляет более 80%. Помещения передаются в аренду сроком на 10 лет, а здания, сооружения и комплексы имущества на 15 лет.

6.6. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложения 4 и 5).

6.7. К договору аренды, заключаемому в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения, Комитетом прилагается акт обследования (техническое заключение) специализированной проектной организации, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта, подготовленный не позднее чем за 6 месяцев до даты включения объекта в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), для предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства.

6.8. Субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, которым имущество предоставлено в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения обязаны провести работы по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов в срок, не превышающий 1,5 года с даты заключения договора аренды, а работы по восстановлению (реконструкции) здания, сооружения в срок, не превышающий 3 года с даты заключения договора аренды, если иной срок не установлен разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области проектной документацией на реконструкцию имущества.

6.9. Обязательными требованиями к субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, при рассмотрении вопроса о предоставлении в аренду имущества без торгов в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения являются:

- отсутствие у субъекта малого и среднего предпринимательства и физического лица задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды на момент подачи заявления на предоставление в аренду имущества;

- отсутствие непогашенной задолженности перед бюджетами любого уровня по арендным платежам по другим договорам аренды;

- отсутствие задолженности у субъекта малого и среднего предпринимательства по выплате заработной платы на момент подачи заявления о предоставлении в аренду имущества;

- соблюдение субъектом малого и среднего предпринимательства требований Соглашения о минимальной заработной плате в Московской области, заключенного между Правительством Московской области, Союзом «Московское областное объединение организаций профсоюзов» и объединением работодателей Московской области;

- непроведение в отношении субъекта малого и среднего предпринимательства процедуры ликвидации юридического лица, процедуры банкротства;

- непроведение в отношении физического лица процедуры банкротства;

- неприостановление деятельности в отношении субъекта малого и среднего предпринимательства в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- неприменение мер принудительного взыскания задолженности по арендным платежам к субъекту малого и среднего предпринимательства и физическим лицам по действующим, исполненным, расторгнутым договорам аренды муниципального имущества.

6.10. В случае регистрации двух и более заявлений на предоставление одного и того же имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с п. 6.2. настоящего Положения, Комитет принимает решение о заключении договора аренды после проведения торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.11. Решение о заключении договора аренды после проведения торгов принимается Комитетом в случае, если второе и более заявлений поступили в период принятия решения, установленного пунктом 6.4. настоящего Положения, при этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право аренды имущества устанавливается в порядке, установленном пунктом 6.2.2. настоящего Положения.

6.12. Комитет принимает решение об отказе в передаче имущества в аренду в следующих случаях:

- предоставление недостоверной информации в заявлении или документах, приложенных к заявлению, приложение 2 настоящего Положения;

- несоответствие критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии со [статьей 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=420486&date=28.10.2022&dst=100019&field=134) Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

- несоответствие обязательным требованиям, установленным в [пункте](#Par59) 6.9. настоящего Положения;

- отсутствие имущества в перечне объектов имущества, находящегося в собственности городского округа Электросталь Московской области, предназначенных для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

Глава 7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,

находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении

7.1. Муниципальное учреждение (далее - МУ) может с согласия Комитета передать в аренду недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных им собственником на приобретение такого имущества. Иное имущество, находящееся у него на праве оперативного управления, МУ передает в аренду самостоятельно, если иное не установлено законом.

7.2. Муниципальное унитарное предприятие может передать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество с согласия Комитета.

7.3. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными предприятиями и учреждениями допускается только в пределах, не лишающих их возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом таких предприятий. Сделки, совершенные с нарушением этого требования, являются ничтожными.

7.4. Данные о соответствии предполагаемой сделки требованию, установленному [п. 6.3](#P100) настоящего Положения, представляет руководитель муниципального предприятия или учреждения при согласовании ее с Комитетом, он же несет ответственность за предоставление недостоверной информации.

7.5. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными предприятиями, муниципальными учреждениями городского округа Электросталь Московской области на соответствующем вещном праве, осуществляется путем проведения торгов на право заключения договоров аренды, за исключением случаев, предусмотренных [ст. 17.1](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903C65CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140A4FCA616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

Глава 8. Содержание договора аренды муниципального имущества

8.1. Договором аренды муниципального имущества должны быть определены следующие условия:

1) объект аренды (данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору), в отношении объектов недвижимости - местонахождение;

2) срок действия договора;

3) порядок передачи имущества и порядок его возврата арендатором;

4) права третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество;

5) целевое назначение передаваемого в аренду имущества (в случае передачи в аренду нежилого помещения - вид деятельности арендатора, планируемой для осуществления в арендуемом помещении);

6) размер арендной платы, порядок ее изменения;

7) порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

8) условия использования арендуемого имущества, последствия нарушения этих условий;

9) условия возложения на арендатора расходов, связанных с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему, а также расходов, связанных с эксплуатацией арендуемого имущества и его страхованием;

10) ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору аренды, в т.ч. уплату арендатором неустойки за нарушение срока внесения арендной платы в размере 0,05% просроченной суммы за каждый день просрочки;

11) порядок осуществления контроля со стороны арендодателя за соблюдением арендатором условий договора аренды.

8.2. Договор аренды должен устанавливать право арендодателя отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором условий договора в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Договор аренды недвижимого муниципального имущества, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему, возлагаются на арендатора.

8.4. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию долгосрочного договора аренды (срок более одного года) и изменений к нему в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и не позднее десяти рабочих дней с даты государственной регистрации письменно проинформировать арендодателя о данном факте.

8.5. Арендатором оплачиваются коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы по содержанию имущества по отдельным договорам с соответствующими коммунальными службами (организациями), что является существенным условием договора аренды.

8.6. В отношении имущества муниципальной казны и муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за казенными учреждениями, налог на добавленную стоимость (НДС) арендатор, являясь налоговым агентом, самостоятельно исчисляет и уплачивает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Срок действия договора аренды, заключаемого по результатам торгов, определяется конкурсной (аукционной) документацией и договором аренды с учетом особенностей, установленных [приказом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C071577C943A64CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 N 147/23.

Срок действия договора аренды, заключаемого без проведения торгов, определяется по соглашению сторон, если иное не установлено действующим законодательством.

8.8. Договоры аренды муниципального имущества, заключенные с нарушением законодательства Российской Федерации, признаются недействительными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. Порядок расчета арендной платы

9.1. Начальный размер арендной платы в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества и размер арендной платы в случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов определяется в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7C94396ECA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы соответствующего имущества.

Размер арендной платы за муниципальное имущество, предоставленное в аренду по результатам торгов, определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

Размер арендной платы за пользование объектами жилищно-коммунального хозяйства городского округа Электросталь Московской области, находящимися в муниципальной собственности, предоставляемыми в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случае, указанном в [абзаце 2 пункта 5.1](#P76) настоящего Положения, составляет 1 рубль в год за:

- один метр протяженности сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

- один квадратный метр зданий, помещений, сооружений, являющихся объектами жилищно-коммунального хозяйства;

(абзац введен [решением](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E91339AB509C0715A7B9B3B67CA2CD4B5864ECF10E1704F6C95F65F140F46CB616EC7F18EAFD0CEA3B2819E343C45PAk4L) Совета депутатов городского округа Электросталь МО от 27.09.2021 N 82/17)

- один метр протяженности линии электропередачи;

- одну единицу сооружения/здания или оборудования, предназначенных для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии.

9.2. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, не переданного в оперативное управление и хозяйственное ведение, а также переданного в оперативное управление муниципальному казенному учреждению, подлежит перечислению в бюджет городского округа Электросталь в размере 100%.

Получателями арендной платы по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) за муниципальными унитарными предприятиями (муниципальными автономными учреждениями, муниципальными бюджетными учреждениями), являются эти предприятия (учреждения).

9.3. Налог на добавленную стоимость перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты в соответствии с налоговым законодательством.

9.4. Арендные платежи вносятся арендаторами ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным. Датой уплаты арендных платежей считается дата приема банком к исполнению платежного поручения арендатора. В случае просрочки оплаты арендодатель начисляет арендатору пени в размере, указанном в договоре аренды муниципального имущества.

9.5. В установленных законодательством случаях при установлении размера арендной платы за муниципальную собственность применяется льгота в виде понижающего коэффициента (далее - муниципальная преференция).

9.6. Арендатор в целях подготовки заявления в антимонопольный орган о даче согласия на предоставление муниципальной преференции представляет в Комитет документы, предусмотренные Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=EA0F71D18D7CD998865E903D8FB509C0765D7E903C65CA2CD4B5864ECF10E1705D6CCDFA5E101146C0743896B7PDk8L) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

9.7. Комитет в течение тридцати рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 9.6, готовит проект постановления Администрации о предоставлении муниципальной преференции с указанием цели ее предоставления, размера и срока, на который она предоставляется, и направляет его в антимонопольный орган с соответствующим заявлением и документами, предусмотренными действующим законодательством.

9.8. В случае получения решения антимонопольного органа о согласии на предоставление муниципальной преференции она предоставляется арендатору на основании постановления Администрации.

В случае получения решения антимонопольного органа об отказе в предоставлении муниципальной преференции Комитет направляет отказ арендатору в ее предоставлении.

9.9. В случае если при определении размера арендной платы используется муниципальная преференция, арендатор не имеет права передавать муниципальное имущество в субаренду.

9.10. При определении арендной платы субъектам малого и среднего предпринимательства, если арендуемое имущество предполагается использовать в следующих целях (видах деятельности):

а) магазины шаговой доступности, пекарни до 100 кв. м включительно;

б) парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, дома быта до 100 кв. м включительно;

в) ветеринарные клиники до 100 кв. м включительно;

г) частные детские сады и образовательные центры;

д) развитие здравоохранения;

е) развитие физической культуры, спорта;

ж) социальное обслуживание граждан;

з) народно-художественные промыслы и ремесла;

и) наукоемкие (высокотехнологичные) производства - применяется льготный коэффициент 0,5.

Применение льготного коэффициента носит заявительный характер.

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

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

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

Глава 10. Финансирование расходов, связанных с арендой

муниципальной собственности

10.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципальной собственности Комитетом, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Электросталь Московской области.

10.2. Муниципальные унитарные предприятия, бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципальной собственности.

Глава 11. Учет договоров аренды муниципальной собственности,

контроль за соблюдением их условий

11.1. Учет договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляет Комитет.

11.2. Контроль за соблюдением арендаторами условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности, указанные в [пункте 3.1](#P63) настоящего Положения.

11.3. Контроль за поступлением в бюджет городского округа Электросталь Московской области доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности, составляющей казну городского округа Электросталь Московской области, осуществляет Комитет.

Глава 12. Заключительные положения

12.1. Настоящее Положение применяется к отношениям по передаче в аренду движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности городскому округу Электросталь Московской области, возникшим после вступления его в законную силу.

Приложение 1

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

Заявление

о передаче в аренду имущества, находящегося в

муниципальной собственности без торгов

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 2 |  | г. |

(Ф.И.О. физического лица, индивидуального предпринимателя,

Ф.И.О. руководителя юридического лица, полное наименование юридического лица (далее - Заявитель),

Ф.И.О. представителя Заявителя (в случае обращения представителя Заявителя),

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН); основной государственный регистрационный номер

записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

или основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН)

(для физических лиц - место жительства (место нахождения) Заявителя;

для юридических лиц - местонахождение)

(реквизиты документа, удостоверяющего личность Заявителя,

представителя Заявителя (в случае обращения представителя Заявителя)

(реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя Заявителя

(в случае обращения представителя Заявителя)

прошу передать в аренду имущество, составляющее казну городского округа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Наименование имущества | |  | | | | ; | |
| 2. Местонахождение имущества | | |  | | | | |
| 3. Параметры имущества по данным технической инвентаризации | | | |  | | | |
| 4. Иные параметры имущества (протяженность, площадь, состояние) | | | | |  | | |
|  | | | | | | ; |
| 5. Цель использования |  | | | | | ; | |

6. К заявлению прилагаются следующие документы:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2. |  | | | ; |
| (подпись Заявителя  (представителя Заявителя) | |  | (Ф.И.О. полностью) | |

Приложение 2

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

Перечень

документов, представляемых в уполномоченный орган

для оформления договора аренды имущества, находящегося

в муниципальной собственности без торгов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Форма документа | Количество |
| 1. | Заявление по форме, установленной в приложении 1 к Положению | Подлинник | 1 |
| 2. | Выписка из ЕГРЮЛ предполагаемого арендатора (для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГРИП), выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления (представляется заявителем по собственной инициативе, в случае непредставления уполномоченный орган самостоятельно запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия);  для физических лиц - копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия заявления | Копия, Не обязательно | 1 |
| 3. | Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | К каждому экземпляру договора |
| 4. | Устав (для юридических лиц) | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | 1 |
| 5. | Копия годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним); | Обязательно | 1 |
| 6. | Справка о наличии/ отсутствии у заявителя просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня и (или) государственные внебюджетные фонды за момент подачи заявления | Обязательно | 1 |
| 7. | Копия документа, содержащего сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год по форме, утвержденной законодательством, с отметкой о принятии налоговым органом. | Обязательно | 1 |

Приложение 3

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

Форма

договора аренды имущества, составляющего казну городского округа

Московская область "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование уполномоченного органа администрации)

действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)

и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество

индивидуального предпринимателя или физического лица)

именуемое(ый, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)

и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование (далее - Имущество), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(здание, строение, сооружение, помещение и т.п.)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Имущество передается для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(цель использования)

1.3. Помещение, сдаваемое в аренду в соответствии с настоящим договором, является муниципальной собственностью.

1.4. Помещение, сдаваемое в аренду, считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписаниясторонами акта приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим договором.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации.

Срок действия настоящего договора устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет

с по года, с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

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

3. Обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Помещение Арендатору по акту приема-передачи, в котором указывается техническое состояние Помещения на момент его сдачи в аренду.

3.1.2. Предоставить Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

*3.2. Арендатор обязан:*

3.2.1. Принять от Арендодателя Помещение по акту приема-передачи.

3.2.2. Использовать Помещение в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.3. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.4. Нести расходы по содержанию Помещения и поддерживать его в исправном состоянии, своевременно своими силами и за свой счет производить текущий ремонт, а также заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

3.2.5. Регулярно за свой счет производить работы по уборке прилегающей территории, осуществлять ее озеленение и благоустройство, участвовать в социально-значимых мероприятиях города.

3.2.6. Содержать Помещение и территорию, прилегающую к Помещению и зданию, в котором располагается Помещение, в надлежащем санитарном и эстетическом состоянии.

Принимать меры к недопущению случаев несанкционированного размещения любой рекламно-информационной продукции снаружи принятого в аренду Помещения, а также на здании, в котором расположено Помещение, за исключением информации об Арендаторе, размещаемой в установленном порядке в соответствии с законодательством о рекламе.

Удалять из вышеуказанных мест несанкционированно размещенные изображения, надписи, агитационные материалы, листовки, объявления, афиши, другую рекламно-информационную продукцию.

3.2.7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Помещения без согласия Арендодателя и надлежащего оформления в установленном порядке.

3.2.8. В случае ликвидации Арендатором за счет собственных средств последствий аварий, произошедших не по его вине, Арендатор имеет право на возмещение своих расходов в счет погашения арендной платы в размере фактически понесенных затрат на их устранение, согласованных с организацией, осуществляющей техническое обслуживание данного объекта, в установленном порядке.

3.2.9. Застраховать арендуемое Помещение. Арендатор обязан в течение 15 календарных дней со дня подписания настоящего договора представить Арендодателю копию договора страхования Помещения.

Выгодоприобретателем по договору страхования Помещения является городской округ Электросталь Московской области, от имени которого выступает Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области. Полученные от страховой компании средства Арендодатель направляет на ремонт и восстановление поврежденного Помещения.

3.2.10. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать Помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

3.2.11. Заключить договоры с соответствующими организациями города на оказание услуг по водо- и теплоснабжению, и канализации. Копии договоров предоставить в Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области.

3.2.12. Заключить договор электроснабжения помещения с энергоснабжающей организацией. Копию договора предоставить в Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области.

3.2.13. Осуществлять своими силами и за свой счет техническую эксплуатацию внутренних (электрической, водопроводной, канализационной и отопительной) систем.

3.2.14. Обеспечивать свободный доступ сотрудников обслуживающих организаций к электрической, водопроводной, канализационной и отопительной системам при профилактических осмотрах, ремонтах, а также в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.2.15. Не передавать права на Помещение третьим лицам, за исключением передачи в субаренду, с письменного согласия Арендодателя (п. 3.5 настоящего договора).

3.2.16. Письменно уведомить Арендодателя о своем желании заключить договор на новый срок не позднее чем за два месяца до истечения срока действия настоящего договора.

3.2.17. По истечении срока действия договора, а также при досрочном освобождении Помещения по иным обстоятельствам передать его Арендодателю в течение 5 календарных дней с даты прекращения договорных отношений по акту приема-передачи в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми без вреда для него улучшениями, а также предоставить Арендодателю справку об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.18. В течение 14 дней с даты подписания настоящего договора, передать его и все необходимые документы в регистрирующий орган, для проведения государственной регистрации обременения.

3.3. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности при использовании Помещения предоставляемого в аренду по настоящему договору и самостоятельно осуществляет плату за загрязнение окружающей среды и иные экологические платежи, предусмотренные действующим законодательством, в соответствующие уровни.

3.4. Арендодатель имеет право ежегодно, начиная с 1 января года, следующего за годом заключения настоящего договора, в одностороннем порядке изменять размер арендной платы.

При этом изменение размера арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

3.5. Арендатор имеет право передавать Помещение в субаренду, с письменного согласия Арендодателя.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в [пункте 1.1](#p36), на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек) без учета НДС.

4.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (документ, явившийся основанием для установления арендной платы). НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в установленном порядке.

4.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 1–го числа месяца, следующего за текущим, в городской бюджет городского округа Электросталь Московской области.

4.4. Арендатор имеет право единовременно внести плату за срок более одного месяца.

4.5. Размер арендной платы может изменяться Арендодателем ежегодно (увеличиваться), начиная с 1 января года, следующего за годом заключения настоящего договора, на размер коэффициента-дефлятора, установленного Постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области на соответствующий финансовый год.

4.6. Основанием для перечисления арендной платы является настоящий договор.

4.7. Обязательства по оплате арендной платы возникают с даты подписания акта приема-передачи (п. 2.1.), и уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего договора.

**Реквизиты для перечисления арендной платы:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указываются реквизиты расчетного счета для перечисления арендной платы)

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за (период оплаты) без НДС».

Сумму НДС по настоящему договору Арендатор перечисляет в полном объеме в Федеральное казначейство самостоятельно, в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение срока оплаты аренды, установленного условиями настоящего договора, Арендатор уплачивает пени в размере 0,05 % от подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки платежа.

При получении от Арендодателя письменного уведомления о неисполнении им обязательства по внесению арендной платы Арендатор обязан внести арендную плату в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления, самостоятельно рассчитать в соответствии с настоящим пунктом и уплатить Арендодателю пени за просрочку платежа.

5.2. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств, предусмотренных договором.

5.3. В случае причинения убытков, вызванных утратой или повреждением арендуемого Помещения по вине Арендатора, последний обязан возместить их Арендодателю в размере действительного ущерба, а также возместить упущенную выгоду.

5.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Помещения, которые были им оговорены при заключении настоящего договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при заключении настоящего договора или передаче Помещения в аренду.

5.5. При нарушении требований пункта 3.2.15, 3.5 настоящего договора Арендатор обязан уплатить в бюджет города штраф в размере годовой суммы арендной платы.

5.6. При неисполнении обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.17 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю за все время просрочки возврата Помещения убытки в размере арендной платы, действующей на дату возврата Помещения.

5.7. За невыполнение требований пунктов 3.2.9 – 3.2.12, 3.2.18 настоящего договора Арендатор уплачивает штраф в размере одного минимального размера оплаты труда за каждый день просрочки.

6. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

6.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, которое оформляется в письменной форме.

При этом изменение существенных условий не допускается, за исключением условий, установленных п. 3.4., п. 4.4. настоящего договора.

6.2.В случае изъятия Помещения для муниципальных нужд настоящий договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, который обязан предупредить Арендатора о своем намерении расторгнуть настоящий договор не менее, чем за 30 календарных дней до его расторжения.

6.3. По требованию одной их сторон договора, договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

6.4. При систематическом (более двух раз) нарушении Арендатором требований пунктов 3.2.3, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.15, 3.5 настоящего договора, а также в случае выявления несанкционированной Арендодателем перепланировки и (или) переоборудования Помещения Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается заинтересованной стороной на разрешениеАрбитражного суда Московской области.

7.2. Арендодатель гарантирует, что сдаваемое в аренду Помещение не передано в залог, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: Арендатор:

Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[ОКАТО](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418300&date=02.11.2022) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [ОКАТО](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=418300&date=02.11.2022) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел./факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К Договору прилагаются:

а) приложение 1 ([акт](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=313836&dst=100331&field=134&date=02.11.2022) приема-передачи имущества);

б) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор.

Арендодатель: Арендатор:

(Наименование организации) (Наименование юридического лица,

(Должность подписывающего лица) должность подписывающего лица,

Ф.И.О. физического лица,

Индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П. М.П.

Приложение 1

к договору аренды № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт

приема-передачи в аренду муниципального имущества

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя - Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Комитете, с одной стороны, и

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем Арендатор, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды, Комитет передает «Арендатору» в аренду \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, числящееся в реестре муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области, площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м, расположенное по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. При визуальном осмотре техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи характеризуется следующим (нужное подчеркнуть):

а) находится в пригодном для эксплуатации состоянии,

б) требует текущего ремонта,

в) требует капитального ремонта.

3. Данный акт не является документом на право собственности (или) приватизации арендуемого нежилого помещения (имущества, здания, сооружения).

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Принял:  «АРЕНДАТОР» | Передал:  «АРЕНДОДАТЕЛЬ» |
|  | Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь |
|  | Председатель |
|  |  |
| М.П. | М.П. |

Приложение 4

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

ДОГОВОР

аренды **недвижимого имущества**, находящегося   
в муниципальной собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_

Место заключения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет и цель Договора**

1.1. Вариант 1. Арендодатель обязуется передать во временное владение  
и пользование или во временное пользование, а Арендатор обязуется принять  
за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м.,с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_) (далее – Имущество).

1.1. Вариант 2. Арендодатель обязуется передать во временное владение  
и пользование или во временное пользование, а Арендатор обязуется принять  
за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное в пределах здания/помещения   
с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_) (далее – Имущество).

1.1. Вариант 3. Арендодатель обязуется передать во временное владение  
и пользование или во временное пользование, а Арендатор обязуется принять  
за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), объекты недвижимого имущества согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору) (далее – Имущество).

1.1.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_);

1.1.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_).

1.1. Вариант 4. Арендодатель обязуется передать во временное владение  
и пользование или во временное пользование, а Арендатор обязуется принять  
за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), объекты недвижимого имущества согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору) (далее – Имущество).

1.1.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное в пределах здания/помещения   
с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся   
в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
от \_\_\_\_\_);

1.1.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное в пределах здания/помещения   
с кадастровым/реестровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
от \_\_\_\_\_).

1.1. Вариант 5. Арендодатель обязуется передать во временное владение  
и пользование или во временное пользование, а Арендатор обязуется принять  
за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору), объекты недвижимого имущества согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №3 к Договору) (далее – Имущество).

1.1.1. Здание/строение/сооружение/объект незавершённого строительства площадью \_\_\_\_\_ кв. м., с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся в муниципальной собственности (государственная регистрация права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_);

1.2. Целевое назначение Имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. Срок договора**

2.1. Договор заключается на срок \_\_\_ лет/месяцев с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества.

Договор считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи (Приложение 3) Недвижимого имущества подписывается одновременно с подписанием Договора.

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

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного  
в п. 2.1. Договора.

3.2. Вариант 1. (для юридических лиц) Размер годовой арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 2. (для юридических лиц) Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 3. (для физических лиц) Размер годовой арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

Вариант 4. (для физических лиц) Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

3.3. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

3.4. Вариант 1. (для юридических лиц) Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 2,  
не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вариант 2. (для физических лиц) Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 2,  
не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора с учётом НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга,  
и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период  
по основному обязательству арендной платы.

3.6. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный  
п. 3.4. Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.2. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.4. Договора.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 5.3. Договора.

3.7. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.4. Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

3.8. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии  
с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

3.9. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

**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, законодательством Московской области и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть  
его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору  
за два месяца до окончания срока действия Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы  
в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом изменения арендной платы в сторону уменьшения не допускаются.

4.1.4. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения ущерба, нанесенного Арендатором Имуществу, а также  
в результате нарушения Арендатором условий Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы  
в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора  
о необходимости освобождения арендуемого недвижимого имущества в связи  
с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке имущества, в котором находятся Имущество, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с Имуществом, или инженерных коммуникаций, проходящих через Имущество.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с   
целевым назначением Имущества, указанным в пункте 1.2 Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имущества, переданного в аренду, согласно Приложению № 3 к Договору.

4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Имущества Арендатором.

4.2.9. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи Имущества  
в состоянии, пригодном для использования.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Обеспечивать сохранность Имущества.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи  
с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 5.3 Договора пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

4.3.3. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением  
в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.8 Договора.

4.3.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества пропорционально доле занимаемой площади.

4.3.6. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатационные и хозяйственные услуги, на вывоз твердых коммунальных отходов, страхования Имущества, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель, с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации Договора (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю).

Договоры, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты акта приема-передачи недвижимого имущества.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством

4.3.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

4.3.9. Предоставлять уполномоченным представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Имуществу для его осмотра и проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, связанную с предметом Договора и запрашиваемую уполномоченными представителями Арендодателя в ходе проверки.

Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя  
к Имуществу для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, а также обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.10. Использовать Имущество исключительно в соответствии целями использования (назначением) указанными в пункте 1.2 Договора.

4.3.11. Производить текущий ремонт арендуемого Имущества за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации.

4.3.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.14. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.15. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи  
в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора акт приема-передачи подписывается в день расторжения.

При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество   
в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

4.3.16. Возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если Имущество приходит  
в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, по вине Арендатора.

4.3.17. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном  
его расторжении, безвозмездно передать Арендодателю все произведённые  
с согласования реконструкции, перепланировки и переоборудование Имущества,  
а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией.

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. Производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку   
и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного   
в пункте 1.1 Договора.

4.4.2. Требовать возмещение стоимости произведенного капитального ремонта арендуемого имущества.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность  
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.5. Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесённой арендной платы. Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора.

5.4. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

**6. Рассмотрение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

**7. Изменение условий договора**

7.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны  
при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение целевого назначения Имущества не допускается.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Вариант 1. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), в субаренду.

7.4. Вариант 2. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), за исключением субаренды, с письменного согласия Арендодателя, при добросовестном выполнении условий Договора.

7.4. Вариант 3. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), в субаренду, за исключением предоставления в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, с письменного согласия Арендодателя, при добросовестном выполнении условий Договора.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор   
в следующих случаях:

7.5.1. Использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения Имущества, указанного в пункте 1.2 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. Невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы более 2 (двух) расчетных периодов (месяцев) подряд после истечения.

7.5.3. Существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества.

7.5.4. Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной платы вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы в порядке, установленном в пункте 3.8 Договора.

7.5.5. Совершение Арендатором сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав на Имущество, за исключением предоставления Арендатором Имущества в субаренду с письменного согласия Арендодателя

7.5.6. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

7.6. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения Договора в случаях, установленных пунктом 7.5 Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в порядке, установленном пунктом 8.6 Договора.

Договор считается расторгнутым через \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) дней с даты доставки Арендатору уведомления о расторжении Договора любым из способов, указанных в пункте 8.6 Договора.

Арендатор обязан освободить Имущество не позднее даты указанной в уведомлении.

7.7. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи   
по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о расторжении Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

**8. Дополнительные и особые условия договора**

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного  
с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора аренды, внесению изменений  
и дополнений в него, оформляются в форме электронного документа  
и подписываются Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.3. Вариант 1. Договор, а так же все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Договор, а так же все изменения и дополнения к нему, не подлежит государственной регистрации (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.4. Вариант 1. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

Вариант 2. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора (для договоров аренды, заключенных на срок менее 1 года).

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору аренды переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору аренды за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

- в личный кабинет Арендатора на официальном сайте https://arenda.mosreg.ru

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

**9. Приложения к Договору**

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Расчёт арендной платы за имущество

Приложение № 2. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № 3. Акт приема-передачи недвижимого имущества.

**10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения  Год рождения:  Место рождения  Адрес регистрации /проживания/пребывания:  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение № 1  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Расчет арендной платы за имущество

1.  Вариант 1. Годовая арендная плата за Имущество в соответствии  
с Протоколом составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Имущество в соответствии  
с Протоколом составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Арендная плата (руб.) |
| Месяц | \* |
| Месяц |  |

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение № 2  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Состав передаваемого в аренду имущества

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Литера | Этаж | Помещение | Номер по плану | Назначение помещения | Площадь помещения  (кв. м.) |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение № 3  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Акт приема-передачи недвижимого имущества

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение  
и пользование за плату Имущество, указанное в п. 1.1. Договора.

2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится   
в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение 5

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

ДОГОВОР

аренды объекта **недвижимого имущества и земельного участка**,   
находящихся в муниципальной собственности № \_\_\_\_\_\_\_\_

Место заключения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет и цель Договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи имущества (Приложение № 3 к Договору), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение № 2 к Договору), следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1. Здание/строение/сооружение/объект незавершённого строительства/помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Объект аренды).

1.1.1.1. Целевое использование (назначение) Объекта аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Цель использования Объекта аренды должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, указанным в пункте 1.1.2.1 Договора аренды.

1.1.1.2 Объект аренды находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.1.2 Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок), согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 1)

1.1.2.1 Вид разрешенного использования Участка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2.2. Участок предоставляется в пользование для эксплуатации Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора аренды, с учетом соблюдения вида разрешенного использования Участка

1.1.2.3. *Вариант 1:* Участок находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

*Вариант 2:* Участок находится в неразграниченной государственной собственности.

1.1.2.4. Участок предоставляется без права возведения временных некапитальных объектов и капитальных зданий, строений и сооружений.

1.1.2.5.  Вариант 1. Ограничений в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

Вариант 2. Земельный участок имеет следующие ограничения  
в использовании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2.6. Топографическая съемка Земельного участка не проводилась. Арендодатель не несет ответственности за возможно расположенные в границах Земельного участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право арендатору требовать с арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Земельного участка и возврата уплаченной арендной платы по договору.

**2. Срок договора**

2.1. Договор заключается на срок \_\_\_ лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи имущества, а обязательства по платежам возникшими.

Договор считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи имущества (Приложение 3) подписывается одновременно с подписанием Договора.

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

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного  
в п. 2.1. Договора.

3.2. Размер арендной платы за Объект аренды и Участок определяется в соответствии с Расчетом арендной платы за Имущество (Приложение № 1).

3.2.1. *Вариант 1. (для юридических лиц)* Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Вариант 2. *(для юридических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

*Вариант 3. (для физических лиц)* Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

*Вариант 4. (для физических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора устанавливается составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

3.2.2. Арендная плата за Участок НДС не облагается.

3.2.2.1 *Вариант 1. (для юридических лиц)* Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2., на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

*Вариант 2. (для юридических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2, на дату заключения Договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)~~.~~

3.3. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

3.4. *Вариант 1. (для юридических лиц)* Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант 2.* Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора с учётом НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. *Вариант 1.* Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант 2.* Арендная плата за Участок аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учета НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.6. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга,  
и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период  
по основному обязательству арендной платы.

3.7. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный  
п. 3.4. Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.2. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.4. Договора за пользование Объектом аренды и в п 3.5. за пользование Участком.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 5.3. Договора.

3.8. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.4. и п 3.5. Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

3.9. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии  
с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

Уведомлением Арендатора об изменении арендной платы по Договору является: размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора способом, указанным в п. 8.7.

3.10. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

**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, законодательством Московской области и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть  
его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору  
за два месяца до окончания срока действия Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». По окончании срока действия Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи с учетом проведенных работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, а также в состоянии естественного износа, о чем Стороны оформляют соглашение о расторжении Договора.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы  
в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом изменения арендной платы в сторону уменьшения не допускаются.

4.1.4. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения ущерба, нанесенного Арендатором Имуществу, а также  
в результате нарушения Арендатором условий Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с   
целевым назначением Имущества, указанным в пункте 1.1 Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имущества, переданного в аренду, согласно Приложению № 3 к Договору.

4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Имущества Арендатором.

4.2.9. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи Имущества  
в состоянии, пригодном для использования.

4.2.10. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных пунктами 4.3.17, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.8. и 4.3.19. настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не позднее за две недели до даты расторжения Договора.

4.2.11. Передать в собственность Имущество Арендатору в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае получения заявления, предусмотренного пунктом 2.1. пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.2.12. Выдать письменное разрешение Арендатору на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативно-правовыми актами, в случае направления Арендатором проектной документации на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Имущество в соответствии с целями и видом разрешенного использования, указанными в пунктах 1.1.1.1, 1.1.2.1 Договора.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи  
с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 5.3 Договора пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

4.3.3. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением  
в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.9 Договора.

4.3.4. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества.

4.3.6. Оплачивать с даты подписания Акта приема-передачи имущества договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатационные и хозяйственные услуги, на вывоз твердых коммунальных отходов, страхования Объекта аренды, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель, с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации Договора (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю).

Договоры, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены с даты подписания Акта приема-передачи имущества вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты Акта приема-передачи имущества.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством

4.3.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 . Договора.

4.3.9. Предоставлять уполномоченным представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Имуществу для его осмотра и проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, связанную с предметом Договора и запрашиваемую уполномоченными представителями Арендодателя в ходе проверки.

Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя  
к Имуществу для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, а также обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.10. Производить текущий ремонт Объекта аренды за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и других.

4.3.11. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.12. Сообщать Арендодателю о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.13. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.14. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи  
в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора акт приема-передачи подписывается в день расторжения.

4.3.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.3.16. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на Участке).

4.3.17. Завершить работы по проведению ремонта (восстановлению, реконструкции) в полном объеме арендуемого Имущества не позднее чем через \_\_\_\_ года с даты заключения настоящего Договора.

4.3.18. Разработать и направить на согласование Арендодателю проектную документацию на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3.19. Не приступать к проведению работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества до получения письменного разрешения Арендодателя.

4.3.20. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.3.21. Возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если Имущество приходит в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, по вине Арендатора.

4.3.22. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном  
его расторжении, безвозмездно передать Арендодателю все произведённые  
с согласования реконструкции, перепланировки и переоборудование Объекта аренды,  
а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией.

4.3.23. Обеспечивать сохранность Имущества.

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. Производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку   
и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора.

4.4.2. Требовать возмещение стоимости произведенного капитального ремонта Объекта аренды.

4.4.3. Осуществлять самовольное строительство или возведение некапитальных объектов на Участке.

4.4.4. Использовать Участок способами, запрещенными действующим законодательством.

4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.5. Арендатор вправе:

4.5.1. Приобрести Имущество в собственность в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при условии выполнения обязанностей, установленных пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.5.2. По истечении срока договора, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, заключить договор аренды на новый срок.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность  
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.5. Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

5.3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени.

5.3.1. Пени за просрочку платежа за Участок начисляются на сумму задолженности в размере 0,05 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.3.2. Пени за просрочку платежа за Объект аренды начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.4. Оплата пени за просрочку производится с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.4. Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора. Начисление пени за несвоевременную оплату производится со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после даты подписания Договора аренды.

5.5. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 5.3 Договора аренды.

5.6. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

**6. Рассмотрение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

**7. Изменение условий договора**

7.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны  
при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение целевого назначения Имущества допускается в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), за исключением субаренды, с письменного согласия Арендодателя, при добросовестном выполнении условий Договора.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор   
в следующих случаях:

7.5.1. Использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения Имущества, указанного в пункте 1.1.1.1 и 1.1.2.1. Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. Невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы более 2 (двух) расчетных периодов (месяцев) подряд после истечения.

7.5.3. Существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества.

7.5.4. Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной платы вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы в порядке, установленном в пункте 3.9. Договора.

7.5.5. Совершение Арендатором сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав на Имущество, за исключением предоставления Арендатором Имущества в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

7.5.6. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

7.5.7. Невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего Договора.

7.6. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения Договора в случаях, установленных пунктом 7.5 Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в порядке, установленном пунктом 8.6 Договора.

Договор считается расторгнутым через \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) дней с даты доставки Арендатору уведомления о расторжении Договора любым из способов, указанных в пункте 8.6 Договора.

Арендатор обязан освободить Имущество не позднее даты указанной в уведомлении.

7.7. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи   
по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о расторжении Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

**8. Дополнительные и особые условия договора**

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного  
с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора аренды, внесению изменений  
и дополнений в него, оформляются в форме электронного документа  
и подписываются Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.3. Договор, а так же все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.4. Вариант 1. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору аренды переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору аренды за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

8.9. Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

**9. Приложения к Договору**

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Расчёт арендной платы за имущество

Приложение № 2. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № 3. Акт приема-передачи имущества.

**10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения  Год рождения:  Место рождения  Адрес регистрации /проживания/пребывания:  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение № 1  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Расчет арендной платы за имущество

Годовая арендная плата за Имущество составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

1. Арендная плата за Объект аренды

1.  Вариант 1. Годовая арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Арендная плата (руб.) |
| Месяц | \* |
| Месяц |  |

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

1. Арендная пата за Участок

1.  Вариант 1. Годовая арендная плата за Участок составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

1. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Участок составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Арендная плата (руб.) |
| Месяц (квартал) | \* |
| Месяц (квартал) |  |

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение № 2  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Состав передаваемого в аренду имущества

1. Объект аренды

Здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Участок

Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», вид разрешенного использования «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение № 3  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

Акт приема-передачи имущества

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в п. 1.1.1. и 1.1.2. Договора.
2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится   
   в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) » |
|  |  |