

Проект

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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, федеральным законом от 06.10.2003 [N 131-ФЗ](consultantplus://offline/ref=6524D7A5121C6D224A46217C20790BABF7C73C453E75CE90B85AB44D1A605AC0006C819593B6B1A5A8CD4D4511D2E124E5414459C78DC025w5BEM) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", со [статьей 19](consultantplus://offline/ref=3DDA1B00C9878B16B80B1B667141E5AD9728D045E453140E1637B49C02D87CC8654B039ECDF2D82739FB1CFB33E949D1A901C376q7tFM) Федерального закона от 26.07.2006 N 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 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 (с изменениями, 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) (далее - Положение), изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение 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 опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации городского округа Электросталь Московской области Лаврова Р.С.

Глава городского округа И.Ю. Волкова

Приложение

к решению Совета депутатов городского округа Электросталь

Московской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

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", 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. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется:

5.6.1. 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.

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.

Передача в аренду имущества на неопределенный срок не допускается.

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.

5.6.2. 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.

5.6.3. 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).

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

5.6.5. Размер годовой арендной платы по договорам аренды имущества, заключаемым в соответствии с п. 5.6.2. 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.

5.6.6. 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.

5.6.7. 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 5.6.12. настоящего Положения;

- об отказе в передаче имущества в аренду.

5.6.8. Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов заявителю в соответствии с п. 5.6.2. 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.

5.6.9. К договору аренды, заключаемому в соответствии с п. 5.6.2. 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.

5.6.10. Субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, которым имущество предоставлено в соответствии с п. 5.6.2. 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.

5.6.11. 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. 5.6.2. 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.

5.6.12. В случае регистрации двух и более заявлений на предоставление одного и того же имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с п. 5.6.2. настоящего Положения, Комитет принимает решение о заключении договора аренды после проведения торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.6.13. Решение о заключении договора аренды после проведения торгов принимается Комитетом в случае, если второе и более заявлений поступили в период принятия решения, установленного пунктом 5.6.7. настоящего Положения, при этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право аренды имущества устанавливается в порядке, установленном пунктом 5.6.5. настоящего Положения.

5.6.14. 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) 5.6.11. 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 6. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,

находящегося в хозяйственном ведении или оперативном

управлении

6.1. 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.

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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 7. Содержание договора аренды муниципального имущества

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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 10.02.2010 N 67.

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

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

Глава 8. Порядок расчета арендной платы

8.1. 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)

8.2. 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).

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

8.4. 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.

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

8.6. 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".

8.7. Комитет в течение тридцати рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 8.6, 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.

8.8. 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.

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

8.10. 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.

8.11. 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 9. Финансирование расходов, связанных с арендой

муниципальной собственности

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

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

Глава 10. Учет договоров аренды муниципальной собственности,

контроль за соблюдением их условий

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

10.2. 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.

10.3. 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 11. Заключительные положения

11.1. 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 (в соответствии с п. 5.6.1. настоящего Положения)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(далее - Имущество) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(цель использования)

1.3. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи Имущества (Приложение 1 к договору аренды).

2. Срок аренды

2.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации. Срок действия настоящего договора устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с даты подписания сторонами акта приема-передачи Имущества.

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

3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его

возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по [акту](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=313836&dst=100331&field=134&date=02.11.2022) приема-передачи, являющегося приложением 1 к Договору.

3.2. Арендатор не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора письменно уведомляет Арендодателя о предстоящем освобождении Имущества.

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.

3.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором затраты Арендатора на произведенные неотделимые улучшения (ремонт, восстановление, реконструкция) Имущества компенсации за счет Арендодателя не подлежат.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации не реже, чем раз в шесть месяцев.

4.2. Арендодатель обязан:

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

4.2.2. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором арендных платежей, предусмотренных Договором.

4.2.3. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных пунктами 4.3.17, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.9. и 4.3.19. настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не позднее чем за две недели до даты расторжения Договора.

4.2.4. 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».

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Страховать взятое в аренду имущество.

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

4.3.3. 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 6.2](#p121) Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.3.4. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном [пунктом 5.3](#p109) Договора.

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

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

4.3.7. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по назначению, или самостоятельно и за свой счет осуществлять коммунальное и эксплуатационное обслуживание арендуемого имущества в течение срока аренды, указанного в [пункте 2.1](#p49) Договора.

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

4.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в [пункте 1.1](#p36) Договора.

4.3.10. Обеспечивать Арендодателю доступ в арендуемый объект, его осмотр, представление документации и т.п. для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.11. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.2](#p41) Договора.

4.3.12. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

4.3.15. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора по инициативе Арендатора 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.

4.3.16. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора.

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. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. 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 пункта 4.3. настоящего Договора.

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

5. Платежи и расчеты по Договору

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

5.2. 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.

5.3. Ежегодная индексация размера арендной платы производится в соответствии с решением Совета депутатов городского округа Электросталь.

5.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 1–го числа месяца, следующего за текущим, в городской бюджет городского округа Электросталь Московской области, безналичным порядком по следующим реквизитам:

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

(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.

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

6. Ответственность Сторон

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

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 4.3.2 пункта 4.3](#p83) Договора, Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа) по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указываются реквизиты расчетного счета для перечисления денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба)

В платежном поручении Арендатор обязан указать: "Оплата неустойки по Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_».

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным [пунктом 5.4](#p110) Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных [подпунктами 4.3.1](#p82), [4.3.9](#p90), [4.3.10](#p91), [4.3.11](#p92), [4.3.12 пункта 4.3](#p93) Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в [пункте 6.2](#p121) Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в [пункте 5.1](#p101) Договора.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пеней) не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

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

7.2. Договор прекращается:

по решению суда;

по соглашению Сторон;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

7.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях невнесения Арендатором арендной платы 2 и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа, невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего договора.

Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок не позднее 1 (одного) месяца с даты получения Арендатором письменного предупреждения и осуществления после этого сверки выполненных работ (устранения нарушений).

7.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, известив об этом Арендодателя в письменной форме за 90 дней до предполагаемой даты расторжения, при условии отсутствия недоимки по арендной плате.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9. Прочие условия

9.1. [Приложение 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=313836&dst=100321&field=134&date=02.11.2022) является неотъемлемой частью Договора.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое Имущество в субаренду, перенаем, предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц без согласования с Арендодателем.

9.4. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты 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 2 ([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.

Подписи Сторон:

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» в лице Председателя Комитета имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области и представитель «Арендатора», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о следующем:

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. |