

**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 Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении", от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», от 07.05.2013 № 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях", Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Законом Московской области от 23.10.2023 № 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 12.12.2022 № 1447/12, Совет депутатов городского округа Электросталь Московской области РЕШИЛ:

1. Внести изменения в Положение 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 № 378/60 (в редакции решений Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 24.12.2020 № 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, от 29.11.2023 № 300/46, от 28.02.2024 № 329/49) (далее - Положение), изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать 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.

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

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

«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 № 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, от 29.11.2023 № 300/46, от 28.02.2024 № 329/49)

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 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральными законами от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 № 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 видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, утвержденным приказом Федеральной антимонопольной службы России от 21.03.2023 № 147/23, 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 Российской Федерации, Лесным кодексом 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 Положением 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, 19 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», ст. 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», ст. 9.2 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и Гражданским кодексом 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 от 26.07.2006 № 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 Федеральными законами от 27.06.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», а так же гарантирующей организацией в области водоснабжения и водоотведения, в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

- 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 (в соответствии с формой договора Приложение 6 к настоящему Положению).

5.1.1. В случае, если дата ввода в эксплуатацию объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения отдельных объектов таких систем составляет менее 5 лет, то права владения и (или) пользования такими объектами и (или) системами передаются по договору аренды, заключенному по результатам конкурса на право заключения договора аренды, или по концессионному соглашению.

Если дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта теплоснабжения, централизованной системы горячего водоснабжения холодного водоснабжения и (или) водоотведения не может быть определена или превышает 5 лет, то права владения и (или) пользования такими объектами и (или) системами могут быть переданы по концессионному соглашению или по договору аренды, заключенному без проведения конкурса на право заключения договора аренды с лицом, указанным в части 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении или части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении.

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.

**Глава 6. Передача муниципального имущества в аренду**

**без проведения торгов.**

Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется:

6.1. В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и при представлении лицом, указанным в [п. 4.1](#P70) настоящего Положения, арендодателю документов в соответствии с административным регламентом «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 № 138/3.

6.1.1. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложение 2 к настоящему Положению).

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 Московской области «Предпринимательство», утвержденной постановлением Администрации городского округа Электросталь от 12.12.2023 № 1447/12, 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, объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, 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 направляет с использованием специальной интерактивной формы в электронном виде через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области (РПГУ) заявление в интерактивной форме с пакетом документов в соответствии с перечнем (приложение 1 к настоящему 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.

- В отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии – в размере 1 рубль за 1 кв.м имущества.

6.2.3. 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.

6.2.4. Комитет в течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявления на портале РПГУ с приложением документов, предусмотренных приложением 1 к настоящему Положению, 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.

6.2.5. Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов заявителю
в соответствии с настоящим Положением и законодательством Российской Федерации при условии проведения работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, если износ таких объектов составляет менее 80, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, если износ таких объектов составляет более 80%, проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Помещения в порядке, установленном п. 6.2. Положения, передаются в аренду сроком на 10 лет, а здания, сооружения и комплексы имущества на 15 лет, объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, на 49 лет.

6.2.6. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложения 3,4 и 5 к настоящему Положению).

6.2.7. К договору аренды, заключаемого в порядке, установленном п.6.2 Положения должен прилагаться:

1) для помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов – акт обследования (техническое заключение) специализированной проектной организации, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта;

2) для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

6.2.8. Субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, которым имущество предоставлено в порядке, предусмотренном п. 6.2 настоящего Положения обязаны:

1) в отношении помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов 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;

2) в отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в срок не превышающий 7 лет, провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в полном объеме.

6.2.9. 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 Московской области, муниципальных образований Московской области по арендным платежам по другим договорам аренды;

- 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.

6.2.10. 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.

6.2.11. Решение о заключении договора аренды путем проведения торгов принимается Комитетом в случае, если второе и более заявлений поступили в период принятия решения, установленного пунктом 6.2.4. настоящего Положения, при этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право аренды имущества устанавливается в порядке, установленном пунктом 6.2.2. настоящего Положения.

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

- предоставление недостоверной информации в заявлении или документах, приложенных к заявлению;

- 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) 6.2.9 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.

6.2.13. При передаче в аренду здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования, при этом размер арендной платы за такие земельные участки рассчитывается на основании кадастровой стоимости в порядке, установленном решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области.

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 Федерального закона от 26.07.2006 № 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 Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 № 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.

8.9. В отношении имущества, указанного в [абзаце 2 пункта 5.1](#P76) настоящего Положения, Арендатор обязан производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендованного Имущества, поддерживать его в исправном состоянии, нести расходы на его содержание и эксплуатацию.

8.10. В отношении имущества, указанного в абзаце 2 пункта 5.1 настоящего Положения, при заключении договора аренды, на стороне Арендодателя выступает орган местного самоуправления, курирующий жилищно-коммунальную сферу в лице Управления городского жилищного и коммунального хозяйства городского округа Электросталь Московской области, именуемое «Координатор», которое осуществляет контроль за исполнением Арендатором обязанностей в соответствии с условиями договора.

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 от 29.07.1998 № 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;

- 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. Арендные платежи в случае, указанном в [абзаце 2 пункта 5.1](#P76) настоящего Положения, перечисляются Арендатором до 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом в городской бюджет по реквизитам указанным в договоре.

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

9.7. Арендатор в целях подготовки заявления в антимонопольный орган о даче согласия на предоставление муниципальной преференции представляет в Комитет документы, предусмотренные Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

9.8. Комитет в течение тридцати рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 9.7, 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.

9.9. 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.

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

9.11. 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.

9.12. 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.

Верно:

Начальник отдела формирования и распоряжения

муниципальной собственности Комитета

имущественных отношений Администрации

городского округа Электросталь Московской области Е.А. Самохвалова

Приложение 1

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 | 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 | Не обязательно | 1 |
| 2 | Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | К каждому экземпляру договора |
| 3 | Устав (для юридических лиц) | Копия, заверенная организацией, выдавшей документ | 1 |
| 4 | Копия годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним); | Обязательно | 1 |
| 5 | 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 |

»

Приложение 2

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

 г. Электросталь "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

 Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Комитете,

 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)

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

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 3

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

находящегося в муниципальной собственности

городского округа Электросталь Московской области

ДОГОВОР

аренды объекта 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. 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/помещение
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 \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**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 определяется в соответствии с Расчетом арендной платы за Имущество (Приложение № 1).

3.2.1. 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.

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.

3.2.2. Вариант 2. (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

3.3. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. 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.

3.5. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный
п. 3.3. 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. 3.3. Договора за пользование Объектом аренды.

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

3.6. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.3. Договора.

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

3.7. 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.

3.8. 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.

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

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

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

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

4.2.9. 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.

4.2.10. 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».

4.2.11. 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 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 3.7 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. 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).

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

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

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

4.3.19. 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.

4.3.20. 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.

4.3.21. 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. Передавать Объект аренды в субаренду без письменного разрешения Арендодателя и завершения мероприятий, предусмотренных пунктом 4.3.17. Договора.

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.

4.7. Арендатор вправе:

4.7.1. 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.

4.7.2. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.5. 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.

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

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

5.8. 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 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 4.3.16 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;

8.8. 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**

|  |  |
| --- | --- |
| АрендодательНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | АрендаторНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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.   Годовая арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период оплаты | Арендная плата в год (руб.) | Арендная плата в месяц (руб.) |
| 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

1. Объект аренды

Здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное 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. 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 4

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/помещение
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 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

3.2.2. Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2., на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

3.2.2.1. Арендная плата за Участок НДС не облагается.

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

3.4. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. 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.

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

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

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

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

4.2.9. 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.

4.2.10. 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».

4.2.11. 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.

4.4.5. Передавать Объект аренды в субаренду без письменного разрешения Арендодателя и завершения мероприятий, предусмотренных пунктом 4.3.17. Договора.

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.

4.7. Арендатор вправе:

4.7.1. 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.

4.7.2. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.5. 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.

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

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

5.8. 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;

8.8. 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**

|  |  |
| --- | --- |
| АрендодательНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | АрендаторНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

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

Расчет арендной платы за имущество

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период оплаты | Арендная плата в год (руб.) | Арендная плата в месяц (руб.) |
| Месяц  | \* |  |

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Период оплаты | Арендная плата в год (руб.) | Арендная плата в месяц (руб.) |
| 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

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.-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) |

Приложение 5

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

 находящегося в муниципальной собственности

 городского округа Электросталь Московской области

Форма

договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городского округа Московской области, отнесенного к объектам культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии

Московская область «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

г. Электросталь

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, 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 аренды) о нижеследующем.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 аренды) о нижеследующем.

1. **Предмет Договора аренды**

1.1. На основании постановления Администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городского округа Московской области от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ 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 № \_\_\_ к Договору аренды), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение №\_\_\_ к Договору аренды), следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся объектом культурного наследия, включенное в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Объект аренды).

Неотъемлемой частью Договора аренды являются Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Приложение №\_\_\_) (далее – охранное обязательство), проект акта технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории (Приложение № \_\_\_) (далее – проект акта технического состояния) и акт приема-передачи Объекта аренды (Приложение № \_\_\_).

1.1.1.1. Объект аренды находится в собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации права:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.1.2. Цель использования Объекта аренды определяется Арендатором в соответствии с разработанной в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия, которая включает в себя ремонтно-реставрационные работы, связанные с его восстановлением, и работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования с учетом требований, предусмотренных подпунктом 6 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.1.3. С учетом пункта 1.1.1.3. Договора аренды цель использования (назначение) Объекта аренды определяется Арендатором самостоятельно из следующих видов назначения:

социальных;

культурных;

образовательных;

административно-деловых;

гостинично-рекреационных;

для организации общественного питания.

1.1.1.4. Требования в отношении Объекта аренды установлены в охранном обязательстве, акте технического состояния, оформленным в соответствии с Договором аренды.

1.1.1.5. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.2 Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок).

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. Участок находится в собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2.4. Ограничения в использовании земельного участка, указанны в Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_\_ к Договору аренды)

1.1.2.5. Топографическая съемка 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 действия Договора аренды**

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 49 лет.

2.2. Договор аренды вступает в законную силу с даты его государственной регистрации и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года на 49 лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае несовпадения даты подписания Арендатором с датой, указанной на первой странице Договора аренды, дата, указанная на первой странице Договора аренды, является датой направления оферты со стороны Арендатора.

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

Договор аренды считается заключенным с момента передачи Имущества.
Акт приема-передачи имущества (Приложение № \_\_\_) подписывается одновременно
с подписанием Договора аренды.

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

**3. Порядок передачи Объекта аренды Арендатору
 и порядок его возврата Арендатором**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания Договора аренды Сторонами.

3.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает,
что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта аренды в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения Объекта аренды.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Арендодатель вправе не направлять Договор аренды на государственную регистрацию.

3.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды по акту приема-передачи не позднее 14 календарных дней с момента прекращения действия Договора аренды, в том числе все произведенные с Объектом аренды отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

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

Возврат Объекта аренды осуществляется с учетом позиции Главного управления культурного наследия Московской области, сформированной по результатам осмотра Объекта аренды.

Арендодатель вправе привлекать к осмотру Объекта аренды Главное управление культурного наследия Московской области.

3.6. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи его по акту приема-передачи.

3.7. Принимая во внимание, что Объект аренды был сформирован
в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, информация представлена в Приложении № \_\_\_\_, и за период существования с момента создания по настоящее время Объект аренды *(видоизменялся/
не видоизменялся)* внешний вид и архитектурный облик Объекта аренды, на момент окончания Договора аренды должен соответствовать разработанной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, прошедшей государственную историко-археологическую экспертизу, с учетом вышеуказанного исторического периода формирования Объекта аренды.

С учетом проведенных работ по сохранению Объекта аренды на момент окончания срока действия Договора аренды Объект аренды должен иметь внешний облик, соответствующий результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной документации по сохранению объекта культурного наследия. Изменение цветовых, архитектурных решений, а также снос или удаление сохранившихся конструктивных и декоративных элементов могут быть обоснованы по результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной документацией по сохранению Объекта аренды.

3.8. При возврате Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды передача Объекта аренды осуществляется за счет Арендатора.

**4. Страхование Объекта аренды**

4.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает его сохранность в течение срока аренды от рисков гибели и повреждения.

4.2. Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, заключив договор страхования объекта недвижимости в течение одного дня с момента завершения работ по сохранению объекта культурного наследия (с соблюдением требований пунктов 12.8, 12.9 Договора аренды) на срок не менее чем один год и направить Арендодателю копию страхового полиса в течение 7 календарных дней, а также ежегодно переоформлять договор страхования на новый срок в установленном порядке. Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Московская область.

4.3. Страховой полис Объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса Объекта аренды хранится у Арендодателя.

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить страховой организации или обществу взаимного страхования, созданными
в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности по страхованию, перестрахованию, взаимному страхованию и получившими лицензию на осуществление соответствующего вида страховой деятельности в установленном порядке (далее – Страховщик), и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты страхового события, посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового события и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта аренды;

- направить Страховщику в сроки, установленные договором страхования (полисом),
но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с даты страхового события, заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

4.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в согласованные с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области сроки.

4.6. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения
о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора, Главного управления культурного наследия Московской области, при их согласии.

4.7. При принятии решения о восстановлении Объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении Объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

**5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Арендодатель имеет право:

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

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд в случаях, установленных в разделе 9 Договора аренды, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке.

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в случаях:

- предусмотренных разделом 9 Договора аренды;

- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды;

- принятия Арендодателем решения о прекращении действия Договора аренды
по истечении срока его действия.

5.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные Договором аренды
 и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий Договора аренды.

5.1.5. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии
с разделом 6 Договора аренды, а также в иных случаях, установленных правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

5.1.6. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом аренды в соответствии с условиями Договора аренды.

5.1.7. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта аренды в состоянии не худшем, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

5.1.8. Не допускать освобождения Арендатором Объекта аренды без оформления акта приема-передачи.

5.1.9. В случае наличия задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты, ограничить доступ Арендатора в Объект аренды, не неся при этом ответственности перед Арендатором за утерю или повреждение его имущества, до полного погашения указанной задолженности. При этом арендная плата за время, в течение которого Арендатор не был допущен в Объект аренды, уплачивается Арендатором в полном размере согласно условиям Договора аренды.

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

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора аренды.

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

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

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

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

5.2.6. В день подписания Договора аренды передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

5.2.7. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатором.

5.2.8. Осуществлять хранение Договора аренды.

5.2.9. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора аренды в срок, установленный федеральным законом, при условии заключения Арендатором Договора аренды.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Совершать с соблюдением требований пункта 5.4 Договора аренды сделки с Объектом аренды в пределах срока Договора аренды в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, Договором аренды и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законодательством) при условии завершения ремонтных или восстановительных работ, а так же согласия Арендодателя с указанием вида сделки, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке, если иное не предусмотрено аукционной документацией и дополнительными условиями Договора аренды.

5.3.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за три месяца до его расторжения.

5.3.3. Производить перепланировку и (или) переустройство Объекта аренды в случае, если в результате перепланировки и (или) переустройства не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются требования технических регламентов, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права третьих лиц.

Проведение перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды осуществляется
в соответствии с обязательными требованиями, установленными Федеральным законом
от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», законодательством Российской Федерации и Московской области, и предварительно согласовывается с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области, установленном пунктами 5.5.20, 5.5.21 Договора аренды.

Отсутствие нарушений несущей способности конструктивных элементов здания, соблюдение требований технических регламентов, отсутствие угрозы жизни, безопасности
и здоровью граждан должно быть подтверждено заключением уполномоченной организации, которое предоставляется Арендатором Арендодателю до проведения соответствующих работ.

5.3.4. Беспрепятственно использовать Объект аренды при условии соблюдения требований, предусмотренных законодательством.

5.4. В соответствии со статьей 448 ГК РФ арендатор не вправе уступать права
(за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга
по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах Договора аренды. Обязательства
по такому Договору аренды должны быть исполнены Арендатором лично.

5.5. Арендатор обязан:

5.5.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.1.1.4 Договора аренды.

5.5.2. За свой счет оборудовать Объект аренды средствами пожарной безопасности
и осуществлять эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными нормативными правовыми актами в сфере пожарной безопасности.

5.5.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные Договором, а в случаях получения уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.

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 8.3.1, 8.3.2 Договора аренды пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае
ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 6.10 Договора.

5.5.4. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг. Арендатор самостоятельно, за счет собственных средств, в установленном порядке заключает договор с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к Объекту аренды.

5.5.5. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, не позднее 14 календарных дней с даты их заключения.

5.5.6. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды (с соблюдением требований пунктом 5.3.1 Договора аренды):

- получить предварительное письменное согласие Арендодателя;

- зарегистрировать соответствующий договор (обременение) в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации
на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав);

- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 календарных дней после его подписания и (или) государственной регистрации.

5.5.7. Не позднее чем за три месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора аренды, так и при досрочном освобождении Объекта аренды.

В случае досрочного прекращения Договора аренды Арендатор не освобождается
от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.

5.5.8. Возмещать понесенный Арендодателем ущерб в соответствии с пунктом 3.5 Договора аренды в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).

5.5.9. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.

5.5.10. За свой счет (за исключением случаев выплаты Арендодателю страхового возмещения в соответствии пунктом 4.4 Договора аренды) осуществлять текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и других.

5.5.11. Обеспечивать доступ специалистам к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в помещениях Объекта аренды инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.5.12. Обеспечивать Арендодателю и (или) его полномочным представителям, представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ
к Объекту аренды с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды.

5.5.13. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.5.15. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о страховом событии не позднее трех рабочих дней с даты его наступления, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

5.5.16. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 9 Договора аренды в срок, указанный в соответствующем уведомлении о прекращении действия Договора аренды, освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды.

5.5.17. Письменно уведомлять Арендодателя:

- о принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала в трехдневный срок (для юридических лиц);

- о возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства;

- об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 14 календарных дней с даты изменения реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в Договоре аренды адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к Договору аренды не требуется.

5.5.18. Соблюдать требования:

- установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- по проведению комплекса необходимых работ по сохранению Объекта аренды в объеме и в сроки, определяемые планом работ согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия;

- предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия.

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора аренды.

5.5.19. В случае проведения перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды согласовать ее с Арендодателем до проведения соответствующих работ. По завершении работ по переустройству и (или) перепланировке письменно уведомить Арендодателя о проведении данных работ в срок не позднее одного месяца с даты завершения перепланировки и (или) переустройства. В случае изменений технических характеристик Объекта аренды обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Договор аренды и самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета по результатам перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды.

5.5.20. В случае изменения в результате проведения работ по сохранению Объекта аренды самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета.

5.5.21. Устранить за свой счет улучшения, произведенные без согласия Арендодателя,
по его письменному требованию либо компенсировать расходы Арендодателя по их устранению.

5.5.22. В полном объеме выполнить требования, предусмотренные разделом 12 Договора аренды.

5.5.23. Проводить работы по сохранению Объекта аренды, в порядке, установленном разделом 12 Договора аренды.

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

**6. Арендная плата**

6.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.2. Договора.

6.2.Вариант 1. Общая величина арендной платы за Имущество устанавливается
на основании Постановления Администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ городского округа Московской области и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_).

Вариант 2. Общая величина арендной платы за Имущество устанавливается
по результатам аукциона на основании Протокола и составляет \_\_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_\_).

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

6.2.1. Вариант 1. (для юридических лиц) Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора аренды 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 физических лиц) Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный 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.

6.2.2. Арендная плата за Участок НДС не облагается.

6.2.2.1 Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2., на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

6.3. Арендная плата за неполный период (месяц/квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце/квартале к количеству дней данного месяца/квартала.

6.4. Вариант 1. (для юридических лиц) Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № \_\_\_,
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 за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № \_\_\_, 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.5. Вариант 1. (для юридических лиц) Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в Приложении №, 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 учета НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вариант 2. (для физических лиц) Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № \_\_\_, 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.6. 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.

6.7. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный пп. 6.4, 6.5 Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 6.2. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в пп. 6.4. Договора за пользование Объектом аренды и в п 6.5. за пользование Участком.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 8.3. Договора аренды.

6.8. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 6.4. и п 6.5. Договора аренды.

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

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

6.10. 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. 12.18.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору аренды, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации и Договором аренды.

7.2. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия.

7.3. В случаях, не предусмотренных Договором аренды, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору аренды при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды
не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

**8. Санкции**

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

8.2. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 5.1.10 Договора аренды.

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

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

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

8.3.2. 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.

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

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

8.6. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды
не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 8.3 Договора аренды.

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

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

8.9. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды
не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух о более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

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

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

- использование Объекта аренды с нарушением пункта 1.1.1.4. Договора аренды;

- проведение переустройства и (или) перепланировки арендуемого Объекта аренды либо его части без согласования Арендодателя, если иное не установлено правовыми актами Московской области;

- неисполнение обязательств предусмотренных пунктом 5.5.24 Договора аренды.

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.11. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 5.5.21 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, а также восстановить своими силами и (или) за свой счет Объект аренды в первоначальное состояние, либо компенсировать расходы Арендодателя на такое восстановление.

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение 6 месяцев или при повторном выявлении какого-либо из указанных в настоящем пункте нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.12. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере квартальной арендной платы за Объект аренды (в случае, если Арендатор арендует Объект аренды на льготных условиях - в размере годовой арендной платы за Объект аренды).

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте в течение одного месяца или при повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.13. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере квартальной арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

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

8.15. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.2, 4.4, 4.5, 5.5.2, 5.5.12, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.16, 5.5.18, 5.5.22, 12.3 Договора аренды, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды, а в случае нарушения обязательств, в случае использования Объекта аренды в целях не предусмотренных пунктом 1.1.1.4. Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за объект аренды, если Арендатор арендует Объект аренды на льготных условиях.

8.16. В случае неисполнения Арендатором условий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, предусмотренной пунктом 5.5.19 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50% годовой арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.17. В случае непредставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.18. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом
12.7 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения нарушения Арендатором в течение 6 месяцев Арендодателем может быть принято решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.19. Уплата санкций, установленных Договором аренды, не освобождает Арендатора
от выполнения обязательств по Договору аренды.

**9. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора аренды**

 **и его заключения на новый срок**

9.1. 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.

9.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора или исключение его из ЕГРЮЛ в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц
и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;

- досрочное расторжение Договора аренды по Соглашению сторон или в одностороннем порядке (пункты 5.3.3, 9.5 Договора аренды);

- по окончании срока действия Договора аренды при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок.

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

9.4. Стороны договорились, что Арендодатель в силу статьи 450.1 ГК РФ вправе
в одностороннем порядке, без обращения в суд отказаться от Договора аренды в случаях:

- предусмотренных разделом 8 Договора аренды;

- использования земельного участка способами, запрещенными действующим законодательством;

- неподписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;

- отказа Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события по вине Арендатора;

- неуплаты Арендатором штрафа (неустойки), предусмотренного разделом 8 Договора аренды;

- повторного выявления нарушений условий Договора аренды после оплаты штрафа (неустойки);

- использование объекта не в соотвествии с целью использования (назначения) установленной п. 1.1.1.4 Договора аренды;

- повторного отказа в допуске к Объекту аренды представителям органов власти
и уполномоченных организаций с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды;

- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации
и Московской области.

9.5. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных пунктом 9.4 Договора аренды, Арендодатель не позднее чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора аренды направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление способом, установленым пунктом 12.18. Договора аренды.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

По истечении 14 календарных дней с даты прекращения действия Договора аренды Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды, за исключением случаев расторжения Договора аренды до передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору по акту приема-передачи.

9.6. В случае получения Арендодателем уведомления от Главного управления культурного наследия Московской области о неисполнении Арендатором условий, содержащихся в охранном обязательстве и (или) акте технического состояния, а также ненадлежащем их исполнении, в том числе нарушении промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, совершении действий, угрожающих сохранности объекта культурного наследия и влекущих утрату им своего значения, Договор аренды расторгается в одностороннем порядке путем направления уведомления с одновременным взысканием с Арендатора неустойки
в соответствии с пунктом 8.13 Договора аренды. При этом Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления.

9.7. Реорганизация Арендодателя, а также переход (возникновение) права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на Объект аренды к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

9.8. Условия Договора аренды могут быть изменены сторонами исключительно:

- по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации;

- по иным основаниям, если изменение Договора аренды не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

**10. Порядок разрешения споров**

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

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

**11. Прочие условия**

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

11.2. Арендатор имеет право сдавать Объект аренды в субаренду, перенаем, предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование, осуществлять переуступку прав арендатора, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц с письменного согласия Арендодателя.

11.3. В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом
в порядке, установленном пунктом 12.18, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 13, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

11.4. Договор аренды составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для Главного управлении культурного наследия Московской области.

**12. Особые условия**

12.1. Условия использования Объекта аренды по целевому назначению:

12.1.1. Объект аренды сдается в аренду для использования в соответствии с пунктом 1.1.1.4 Договора аренды.

12.1.2. В случае, если законодательством установлена обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности,
а также, если законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности требует получение разрешения или согласования для осуществления отдельных видов деятельности, Арендатор обязан самостоятельно направить указанные уведомления в соответствующий контрольный (надзорный) орган, получить согласования, разрешения. Указанные в настоящем пункте согласования, разрешения получаются,
а уведомления, декларации в уполномоченный орган направляются Арендатором в случаях, установленных законодательством.

12.1.3. До начала целевого использования Объекта аренды Арендатор обязан осуществить мероприятия, предусмотренные пунктом 12.1.2 Договора аренды. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о начале целевого использования Объекта аренды. С уведомлением о начале целевого использования Объекта аренды необходимо представить копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды.

С момента подписания акта приема-передачи и до момента представления договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, расходы по коммунальным и эксплуатационным услугам несет Арендатор.

12.2. В соответствии со статьей 55.25 ГК РФ лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта аренды является Арендатор либо привлекаемое Арендатором в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании Договора аренды физическое
или юридическое лицо. При этом в любом случае ответственным перед Арендодателем
за безопасную эксплуатацию Объекта аренды остается Арендатор.

12.3. С правом субаренды с согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор в случае имеющейся перепланировки и (или) переустройства обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию в установленном порядке и предоставить Арендодателю.

12.5. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных актом технического состояния и охранным обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона.

12.6. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные Актом технического состояния объекта культурного наследия. Арендатор не позднее 14 календарных дней с даты государственной регистрации права аренды на Объект аренды обязан обратиться с заявлением в Главное управление культурного наследия Московской области по вопросу оформления акта технического состояния объекта культурного наследия.

12.7. Срок окончания работ по сохранению объекта культурного наследия и начала его целевого использования не может превышать 7 лет.

Продление указанного срока допускается по уважительным причинам, не зависящим
от Арендатора:

- чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила);

- невозможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия
в установленные сроки в случае выявления в ходе их проведения необходимости (обязательности) выполнения дополнительных процедур, связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также в случае выявления необходимости (обязательности) дополнительных работ (мероприятий), работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ);

- изменения законодательства в части порядка (сроков) исполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями обязательных процедур, в том числе связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ). Продление указанного срока допускается не более чем на два года. В случае принятия Арендатором решения о продлении срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия штрафные санкции не взимаются.

12.8. В перечень (состав) работ по сохранению Объекта аренды входит:

- разработка и согласование в установленном порядке проектной документации
на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- проведение производственных работ по сохранению объекта культурного наследия;

- ремонт объекта культурного наследия.

Объем и качество проведенных в соответствии с настоящим пунктом работ должен соответствовать утвержденной установленным порядком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

12.9. Подтверждением приемки ремонтных и реставрационных работ является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выдаваемые Главным управлением культурного наследия Московской области.

12.10. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акта приемки, выдаваемых Главным управлением культурного наследия Московской области, Арендатор имеет право обратиться к Арендодателю об установлении годовой ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта культурного наследия, в том числе, образуемой в результате проведения указанных выше работ площади объекта культурного наследия, уточненной в государственном кадастре недвижимости, на весь последующий период до окончания срока действия Договора аренды.

12.11. Арендодатель имеет право на расторжение в одностороннем порядке без обращения в суд Договора аренды в случае нарушений условий охранного обязательства, в том числе, нарушения сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ.

12.12. Льготы по арендной плате, предусмотренные правовыми актами Московской области, не применяются к Договору аренды, заключенному по результатам аукциона,
до подписания дополнительного соглашения об установлении ставки арендной платы в размере одного рубля за один квадратный метр площади объекта в год.

12.13. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных Актом технического состояния возможно изменение площади и (или) количества помещений в объекте культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения установленной по итогам торгов цены предмета аукциона, и не влияет при прочих равных условиях на возможность перевода на ставку арендной платы один рубль за квадратный метр арендуемой площади.

12.15. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.16. Компенсация Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений Объекта аренды, капитального ремонта Объекта аренды, реконструкции Объекта аренды не применяется.

12.17. Арендодатель имеет право на односторонний отказ без обращения в суд
от исполнения Договора аренды (расторжение Договора аренды в одностороннем порядке)
в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.18. 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.

**13. Приложения к Договору**

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № \_\_. Проект акта технического состояния объекта культурного наследия.

Приложение № \_\_. Протокол.

Приложение № \_\_. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № \_\_. Акт приема-передачи имущества.

Приложение №\_\_. Расчёт арендной платы за имущество

Приложение №\_\_. Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области

Приложение №\_\_ Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

|  |  |
| --- | --- |
| АрендодательНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | АрендаторНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

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

Акт приема-передачи имущества

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий\_\_\_\_ 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) |

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

Расчет арендной платы за имущество

Годовая арендная плата за Имущество в соответствии с Протоколом составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

Размер арендной платы за  Объект аренды и Участок определяется в пропорциональном соотношении начальной цены предмета аукциона к цене, установленной Протоколом.

Арендная плата за Объект аренды

Вариант 1. Годовая арендная плата за Объект аренды 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.

Арендная пата за Участок

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

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

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

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

Подписи Сторон

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

Приложение 6

к Положению о порядке передачи в аренду имущества,

 находящегося в муниципальной собственности

 городского округа Электросталь Московской области

#### Форма

#### договора аренды имущества,

#### (заключенного в соответствии с абзацем 2 пункта 5.1. Положения)

Московская область

г. Электросталь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ 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 на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Управление», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН\_\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области от\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ , в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

 1.1. По Договору Арендодатель предает, а Арендатор принимает на возмездной основе во временное владение и пользование недвижимое имущество – сооружения коммунального хозяйства (далее – Имущество), в соответствии с перечнем (приложение 1 к договору).

 1.2. Целевое назначение Имущества: для осуществления Арендатором деятельности по холодному водоснабжению и водоотведению, предусмотренной Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Изменение целевого назначения Имущества не допускается.

 1.3. Указанное имущество является муниципальной собственностью городского округа Электросталь Московской области.

1.4. Арендодатель гарантирует, что передаваемое в аренду Имущество не обременено правами третьих лиц, в споре, под залогом и под арестом не состоит.

1.5. Доходы, полученные Арендатором в результате использования Имущества в соответствии с Договором, являются его собственностью.

1.6. Арендодатель осуществляет контроль за исполнением условий Договора в пределах своих полномочий, в соответствии с «Положением о комитете имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области».

1.7. Управление осуществляет контроль за исполнением Арендатором обязательств по п.п. 1.9., 3.2.4. – 3.2.18., 3.4. Договора, а также координирует иную деятельность Арендатора в сфере водоснабжения и водоотведения, в пределах своих полномочий.

1.8. Значение долгосрочных параметров регулирования тарифов и плановые значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности устанавливаются сторонами в приложении № 2 к Договору.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 с «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. по «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

и вступает в силу с момента его подписания.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

 3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Имущество во временное владение и пользование, о чем Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора составляют соответствующий Акт приема-передачи.

3.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

3.1.3. В письменной форме уведомлять Арендатора об изменении своих реквизитов (юридический адрес, наименование, банковские реквизиты, местонахождение и т.п.).

3.1.4. В случае прекращения (расторжения) Договора, принять от Арендатора по акту приема-передачи неотделимые улучшения Имущества, произведенные Арендатором.

3.1.5. Принять Имущество у Арендатора по акту приема-передачи в случае прекращения (расторжения) Договора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за исполнением условий Договора в пределах своих полномочий, в соответствии с «Положением о Комитете имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области»

3.3. Управление обязано:

3.3.1. осуществлять контроль за исполнением Арендатором обязательств по п.п. 1.7., 3.4.4. – 3.4.15. Договора, а также иной деятельности Арендатора в сфере водоснабжения и водоотведения, в пределах своих полномочий, в соответствии «Положением об управлении городского жилищного и коммунального хозяйства администрации городского округа Электросталь Московской области».

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Принять от Арендодателя во временное владение и пользование Имущество по акту приема-передачи, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, в том числе указанное в п. 1.8. Договора.

3.4.2. Предоставлять Арендодателю подписанный акт об оказании услуг по аренде в течении пяти рабочих дней с момента его получения.

3.4.3. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.4. Использовать имущество в соответствии с целевым назначением, указанным в п. 1.2. Договора. Изменение целевого назначения Имущества не допускается.

3.4.5. Самостоятельно получать необходимые разрешения, лицензии, заключения государственных органов для использования Имущества по назначению.

3.4.6. Не производить переоборудование Имущества без письменного согласия Арендодателя.

3.4.7. В случае возникновения аварийных ситуаций принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет..

3.4.8. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Имуществом, эксплуатировать его в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

3.4.9. Обеспечить бесперебойное функционирование, комплексное обслуживание Имущества в целях предоставления качественных услуг в сфере холодного водоснабжения и водоотведения потребителям.

3.4.10. Эксплуатировать Имущество в целях и в порядке, которые установлены Договором, оказывать услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, при осуществлении деятельности с использованием Имущества и обеспечить возможность получения абонентами соответствующих услуг, а также подключать абонентов к Имуществу и его отдельным частям в установленном действующим законодательством порядке.

3.4.11. Не сдавать арендуемое Имущество в субаренду и не предоставлять его в безвозмездное пользование, не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, а также не передавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в производственный кооператив.

3.4.12. Разрешать представителям Арендодателя проводить осмотр Имущества.

3.4.13. Письменно уведомить Арендодателя о своем желании заключить договор на новый срок за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

3.4.14. Не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендованного Имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении и сдать Имущество по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, а также все произведенные в объекте аренды перестройки и улучшения, составляющие его принадлежность и неотделимые без вреда для конструкции.

3.4.15. В соответствии с требованиями ст. 41.3 Федерального закона 416-ФЗ от 07.12.2011 г. «О водоснабжении и водоотведении»:

- поддерживать Имущество в исправном состоянии, проводить его текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на его содержание;

- предоставлять Арендодателю надлежащим образом заверенные копии заключенных Арендатором новых договоров поставки электрической энергии, а также надлежащим образом заверенные копии предоставленных арендатором гарантирующему поставщику электрической энергии новых банковских гарантий и документов, подтверждающих передачу гарантирующему поставщику электрической энергии указанных гарантий, в срок не позднее трех рабочих дней со дня заключения указанных договоров или выдачи указанных гарантий.

- достигнуть плановые значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности установленные Договором (Приложение 2)

- не превышать предельные сроки прекращения поставок абонентам соответствующих услуг и допустимый объем не предоставления соответствующих, услуг, установленных разделом 3 «Водоотведение» Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила) **допустимая продолжительность перерыва водоотведения:** не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии) за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, **допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:** 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84\*).

Превышение вышеуказанной продолжительности перерыва водоотведения является существенным нарушением условий договора аренды.

- заключать новые договоры, обеспечивающие поставку Арендатору электрической энергии (мощности), необходимой для производства товаров, оказания услуг в сфере водоснабжения и (или) водоотведения с использованием переданного Имущества, в случае расторжения (прекращения действия) ранее заключенных договоров поставки электрической энергии, а также в случае наступления предусмотренных законодательством об электроэнергетике обстоятельств, указывающих на невозможность для поставщика электрической энергии осуществлять дальнейшую поставку электрической энергии (мощности) арендатору

3.3. Арендатор является собственником отходов, возникающих при осуществлении им деятельности при использовании недвижимого имущества, предоставленного 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. Расходы Арендатора, которые подлежат возмещению Арендатору в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения, но не будут ему возмещены на день окончания срока действия договора аренды, должны быть возмещены не позднее шести месяцев со дня окончания действия Договора.

4. УСЛОВИЯ УЛУЧШЕНИЯ АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Отделимые улучшения Имущества, которые произведены при получении письменного согласия Арендодателя за счет собственных средств Арендатора и могут быть отделены от сооружений и оборудования без вреда для конструктивных и технологических элементов Имущества, являются собственностью Арендатора.

Отделимые улучшения, совершенные Арендатором без согласования с Арендодателем, являются собственностью последнего.

4.2. Затраты произведенные Арендатором, неотделимые улучшения, совершенные в соответствии с инвестиционными программами, утвержденными в установленном порядке, а так же с согласия Арендодателя или без такового не подлежат компенсации Арендодателем и переходят в его собственность после прекращения Договора. Под неотделимыми улучшениями понимаются работы по модернизации, реконструкции, техническому перевооружению и капитальному ремонту арендованного Имущества.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ К ДОГОВОРУ

5.1. В соответствии с решением Совета депутатов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_ «О внесении изменений в Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области, годовая стоимость арендной платы по Договору составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп., без учета НДС.

5.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС и перечисляется Арендатором до 1-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в городской бюджет на расчетный счет по следующим реквизитам:

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

(указываются реквизиты расчетного счета для перечисления арендной платы)

5.3. Основанием для перечисления арендной платы является Договор.

5.4. Сумму НДС по Договору Арендатор перечисляет в полном объеме в соответствующий бюджет самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством РФ.

5.5. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем в Договоре расчетный счет.

5.6. Начисление арендной платы прекращается с даты, следующей за датой прекращения срока действия Договора.

6. ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. За нарушение срока оплаты аренды, установленного условиями Договора, Арендатор уплачивает пени в размере 1/300, действующей на дату платежа ключевой ставки банка России от суммы задолженности, 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.

Неустойка применяется также в случае неправильного зачисления арендной платы Арендатором.

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

6.3. В случае причинения убытков, вызванных:

 - несвоевременным освобождением по требованию Арендодателя арендуемого объекта (срок устанавливается Арендодателем);

- нецелевого использования объекта аренды;

- если состояние возвращаемого Арендатором Имущества ухудшилось после осуществления пользования;

- утратой или повреждением арендуемого Имущества по вине Арендатора,

Арендатор обязан возместить их Арендодателю в размере действительного ущерба, а также возместить упущенную выгоду.

6.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду недвижимого имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра недвижимого имущества при заключении договора и передаче в аренду.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. Изменение условий Договора, его расторжение допускается по соглашению Сторон. Вносимые дополнения или изменения рассматриваются Сторонами и вступают в силу с момента подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения.

7.3. При неуплате Арендатором арендной платы более 2-х раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа Арендодатель вправе расторгнуть Договор в установленном законодательством порядке.

7.4. По требованию одной из Сторон, Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и Договором.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Споры по Договору разрешаются по соглашению сторон. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров спор передается заинтересованной стороной на разрешениеАрбитражного суда Московской области.

8.2. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель: Арендатор:(Наименование организации) (Наименование юридического лица,(Должность подписывающего лица) должность подписывающего лица, Ф.И.О. физического лица, Индивидуальногопредпринимателя)М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) |
| УправлениеНаименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Управление:

(Наименование организации)

(Должность подписывающего лица)

 Индивидуальногопредпринимателя)

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

## АКТ

## ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Московская область

г.о. Электросталь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

(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 на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Управление», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН\_\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_\_\_), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области от\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ , в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

 На основании Договора аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г., Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в соответствии с перечнем (приложение 1):

 Стороны подтверждают, что передаваемое имущество соответствует техническим требованиям и пригодно для использования по назаначению.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Передал:Арендодатель | Управление | Принял:Арендатор |

»

Верно:

Начальник отдела формирования и распоряжения

муниципальной собственности Комитета

имущественных отношений Администрации

городского округа Электросталь Московской области Е.А. Самохвалова