

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от _____ 2015 № _____

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Положением о Комитете имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск, а также с целью повышения эффективности использования имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»,

Совет депутатов Городского округа Подольск решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» (Прилагается).

2. Признать утратившими силу с 01.01.2016 г.:

- решение Подольского городского Совета депутатов Московской области от 15.07.2010 № 53/4 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «городской округ Подольск Московской области»;
- решение Совета депутатов городского округа Климовск Московской области от 07.04.2011 № 5/2 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения нежилыми помещениями, зданиями, строениями и сооружениями, находящимися в собственности муниципального образования «Городской округ Климовск» Московской области»;
- решение Совета депутатов муниципального образования «Городское поселение Львовский» Подольского муниципального района Московской области второго созыва от 23.12.2010 № 14/3 «Об утверждении Положения об аренде имущества,

находящегося в собственности муниципального образования «Городское поселение Львовский» Подольского муниципального района Московской области»;

- решение Совета депутатов сельского поселения Дубровицкое от 12.02.2010 № 5/8 «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения Дубровицкое»;
- решение Совета депутатов сельского поселения Лаговское Подольского муниципального района Московской области второго созыва пятого заседания от 11.02.2010 № 6/5 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом в сельском поселении Лаговское»;
- решение Совета депутатов сельского поселения Стрелковское Подольского муниципального района Московской области от 20.01.2011 № 112/20 «О Положении о порядке передачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Стрелковское»;
- решение Совета депутатов Подольского муниципального района Московской области от 23.08.2013 № 616/2013 «Об утверждении Положения об аренде имущества, находящегося в собственности Подольского муниципального района»;
- решение Совета депутатов Подольского муниципального района Московской области от 23.04.2010 № 221/2010 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности Подольского муниципального района».

3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2016 г.

4. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по вопросам перспективного развития территории, муниципальной собственности и земельным отношениям (Ушанева Л.В.).

Председатель Совета депутатов
Городского округа Подольск

Н.П. Москалев

Глава Городского округа Подольск

Н.И. Пестов

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ И БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ
ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПОДОЛЬСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» (далее – Положение) регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области» (далее – имущество).

1.2. Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области от 30.10.2015 № 5/4 «Об упорядочении наименований территории Городского округа Подольск Московской области», Положением о Комитете имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск.

1.3. Действие Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

- 1) составляющее казну муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»;
- 2) закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями Городского округа Подольск на праве хозяйственного ведения, оперативного управления;
- 3) закрепленное за муниципальными учреждениями Городского округа Подольск на праве оперативного управления или переданного в безвозмездное пользование.

2.2. В аренду и безвозмездное пользование может быть передано движимое и недвижимое имущество.

2.3. Минимальная площадь муниципального имущества, сдаваемого в аренду, составляет 3 квадратных метра.

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск (далее – Комитет) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну;

3.1.2. Муниципальные унитарные предприятия - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

3.1.3. Муниципальные учреждения - в отношении имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления или предоставленного в безвозмездное пользование.

4. Арендаторы муниципального имущества

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

5. Порядок передачи в аренду муниципального имущества

5.1. Передача муниципального имущества в аренду осуществляется:

- по результатам конкурсов или аукционов (далее- торгов);

- без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135- ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. В целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства возможно предоставление им муниципальной преференции без предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа в соответствии с муниципальной программой Городского округа Подольск направленной на развитие малого и среднего предпринимательства путем оформления договоров аренды муниципального имущества на новый срок с субъектами малого и среднего предпринимательства, арендовавшими муниципальное имущество до 1 июля 2008 года, при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды оснований для досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством.

5.3. Проведение торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.4. Организатором торгов на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества от имени Администрации Городского округа Подольск (далее – Администрация) выступает Комитет.

5.5. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, официальном сайте Администрации в сети Интернет, официальном печатном издании.

6. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

6.1. Основным документом, регулирующим правоотношения Арендодателя и Арендатора, является договор аренды, который заключается в письменной форме в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Положением.

6.2. Договором аренды муниципального имущества должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение) объекта аренды; вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды; характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

6.3. Примерные формы договоров аренды муниципального имущества приведены в Приложениях №№ 5,6.

6.4. Ответственность за правильным исчислением арендной платы возлагается на Арендатора.

6.5. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором:

- пени за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

- штрафа за нарушение Арендатором пункта договора, предусматривающего получение письменного согласия Арендодателя на сдачу помещения в субаренду - в размере 100 процентов от суммы месячной арендной платы;

6.6. Прием-передача муниципального имущества осуществляется по акту приема-передачи, в котором отражается состояние имущества на момент передачи.

6.7. Договор аренды муниципального имущества может заключаться на срок не более 49 лет.

6.8. Договор аренды, заключенный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обязанность по прохождению регистрации с оплатой расходов по ней возлагается на арендатора.

7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, составляющей муниципальную казну Городского округа Подольск

7.1. Для передачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Городского округа Подольск, заявитель (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель) направляет в Администрацию **заявление** (приложение № 1 к Положению) с пакетом документов в соответствии с **перечнем** (приложение № 2 к Положению).

7.2. В течение 30 дней со дня получения заявления и пакета документов принимается решение:

о заключении договора аренды по итогам проведения торгов или без проведения торгов, путем издания соответствующего постановления Главы Городского округа Подольск;

об отказе в передаче муниципального имущества в аренду, которое оформляется письмом Комитета.

7.3. Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну Городского округа Подольск, передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и соответствующего примерной форме договора (приложение № 5 к Положению).

7.4. В случае необходимости Комитет проводит работу по получению технической документации на объект аренды и оценке рыночной величины арендной платы.

7.5. Комитет организует работу по заключению договора аренды, в том числе по результатам проведения торгов.

7.6. Решение об отказе в передаче муниципального имущества в аренду принимается в следующих случаях:

неисполнение требований пункта 7.1 настоящего раздела;

необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных и государственных нужд;

принятие Советом депутатов Городского округа Подольск или Администрацией решения о приватизации или ином использовании имущества;

наличие у предполагаемого арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

7.7. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов, договор заключается на основании соответствующего постановления Главы Городского округа Подольск.

7.8. В случае заключения договора аренды муниципального имущества по результатам проведения торгов такой договор заключается в срок, установленный действующим законодательством.

7.9. Арендаторы самостоятельно заключают договоры на коммунальное обслуживание арендуемого муниципального имущества с соответствующими коммунальными службами Городского округа Подольск.

8. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении муниципальных предприятий, в оперативном управлении или безвозмездном пользовании муниципальных учреждений

8.1. Муниципальное имущество, находящееся в хозяйственном ведении или в оперативном управлении муниципальных предприятий, в оперативном управлении или безвозмездном пользовании муниципальных учреждений, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями и учреждениями с согласия Комитета в письменной форме в порядке, установленном настоящим Положением.

8.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, муниципальное предприятие или муниципальное учреждение направляет в Администрацию обращение, которое должно содержать: способ заключения договора аренды (в случае заключения договора аренды без проведения торгов указывается предполагаемый арендатор); местонахождение и параметры передаваемого в аренду имущества (в том числе площадь и расположение помещения в здании); цель передачи имущества в аренду; в случае, если заключение договора осуществляется путем проведения торгов - условия, которые необходимо включить в документацию по торгам, касающиеся предмета аренды.

К обращению прилагаются документы в соответствии с Приложением № 4 к Положению:

- 1) [заявление](#) (приложение № 3 к Положению);
- 2) техническая документация на объект аренды (экспликация, поэтажный план);
- 3) справка о проценте износа объекта аренды по данным бухгалтерского учета о сумме начисленной амортизации;
- 4) кадастровый паспорт объекта аренды, в случае заключения договора аренды на срок не менее одного года;
- 5) отчет о рыночной стоимости объекта аренды, в случае согласования заключения договора аренды на новый срок в соответствии с пунктом 9 ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2008 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (отчет должен содержать информацию о рыночной стоимости арендной платы с учетом и без учета НДС);
- 6) копия свидетельства о государственной регистрации права хозяйственного ведения или права оперативного управления, при согласовании долгосрочного договора аренды;
- 7) документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны муниципального предприятия, учреждения.

В случае передачи имущества в аренду без проведения торгов в соответствии со [статьей 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дополнительно представляются:

- 1) копия устава юридического лица, копия паспорта индивидуального предпринимателя или физического лица - предполагаемого арендатора;
- 2) документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора;
- 3) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды с предполагаемым арендатором без проведения торгов, в соответствии со [статьей 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- 4) если муниципальное учреждение является организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, также представляется заключение органа власти, осуществляющего полномочия учредителя муниципального учреждения, решение совета учреждения об оценке последствий заключения договора аренды для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

8.3. В течение 30 дней со дня получения заявления и пакета документов принимается решение:

- о согласовании заключения договора аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальным предприятием или учреждением по результатам проведения торгов или без проведения торгов, путем издания соответствующего постановления Главы Городского округа Подольск;
- об отказе в заключении муниципальным предприятием или учреждением договора аренды, которое оформляется письмом Комитета.

8.4. Решение об отказе муниципальному предприятию или учреждению в согласовании договора аренды муниципального имущества принимается в следующих случаях:

- 1) неисполнение предприятием или учреждением требований пункта 8.2 настоящего раздела;
- 2) нарушение муниципальным предприятием, учреждением требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду муниципального имущества;

3) неэффективное использование предприятием, учреждением муниципального имущества, закрепленного в его хозяйственном ведении или оперативном управлении, переданном в безвозмездное пользование, в том числе недобросовестное исполнение муниципальным предприятием функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества;

5) необходимость использования муниципального имущества для муниципальных и государственных нужд;

6) передача имущества в аренду лишает муниципальное предприятие или учреждение возможности осуществлять уставную деятельность;

7) наличие у лица (юридического или физического лица, индивидуального предпринимателя), с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

8.5. На основании постановления Главы Городского округа Подольск муниципальным предприятием, учреждением заключается договор аренды по форме в соответствии с Приложением № 6 к Положению.

8.6. Вносимые в договор изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью договора.

8.7. Порядок заключения, изменения, расторжения и прекращения договора аренды регулируется гражданским законодательством и настоящим Положением.

9. Порядок определения размера арендной платы

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

9.2. Размер арендной платы за пользование муниципальным имуществом, предоставленным в аренду без проведения торгов, а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов, определяется в соответствии с [Методикой](#) определения арендной платы за муниципальное имущество (нежилые здания, сооружения, строения, помещения в них или части помещений) (приложение № 7 к настоящему Положению).

9.3. Если в отношении арендуемых помещений применяются разные значения коэффициентов, арендная плата рассчитывается отдельно по каждой группе таких помещений, а затем суммируется.

9.4. Базовая ставка арендной платы за один квадратный метр площади нежилого помещения и размер эксплуатационных расходов на содержание 1 кв. м площади в год устанавливаются Советом депутатов Городского округа Подольск Московской области.

9.5. Размер арендной платы не может быть меньше размера эксплуатационных расходов на содержание 1 кв. м нежилого помещения, за исключением категории арендаторов, указанных в [подпунктах 2.5.9 и 2.5.12](#) приложения № 7 к настоящему Положению.

9.6. Размер арендной платы может изменяться арендодателем не чаще одного раза в год, в случае изменения базовой ставки арендной платы, коэффициентов, применяемых к базовой ставке, порядка определения размера арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы.

В договорах аренды, заключенных на срок более чем 1 год по результатам торгов или на основании отчета о рыночной величине арендной платы, размер арендной платы изменяется арендодателем в случае изменения базовой ставки арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы пропорционально соответствующим изменениям.

9.7. Размер годовой арендной платы за пользование движимым имуществом, когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), определяется на основании рыночной величины арендной платы, определенной независимым оценщиком.

9.8. Рыночная величина арендной платы определяется на основании данных отчета, подготовленного независимым оценщиком.

9.9. Арендаторы перечисляют арендную плату в бюджет Городского округа Подольск не позднее 20 числа текущего месяца. Датой внесения арендной платы считается дата зачисления денежных средств на счет бюджета Городского округа Подольск.

9.10. Арендатору, осуществляющему с согласия собственника капитальный ремонт или реконструкцию арендованного помещения (здания), срок внесения арендной платы может быть перенесен на более поздний срок, не превышающий одного года, с одновременной или поэтапной уплатой задолженности на основании постановления Главы Городского округа Подольск;

9.11. Налог на добавленную стоимость за арендуемое муниципальное имущество перечисляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим налоговым законодательством.

9.12. Арендная плата по всем договорам аренды муниципального имущества, а также суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, подлежат зачислению в бюджет Городского округа Подольск.

9.13. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан перечислить в бюджет Городского округа Подольск пеню, устанавливаемую в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

9.14. При нарушении Арендатором пункта договора аренды, предусматривающего получение письменного согласия Арендодателя на сдачу имущества в субаренду, он обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 100 процентов от суммы месячной арендной платы, при этом Арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно. Указанное нарушение также влечет признание недействительными договоров, в соответствии с которыми арендуемое имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам.

9.15. Контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды Арендодатель осуществляет самостоятельно. Контроль за поступлением арендных платежей в бюджет Городского округа Подольск осуществляет администратор доходов от сдачи в аренду муниципального имущества.

10. Порядок сдачи в субаренду муниципального имущества

10.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

10.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в [пункте 4.1](#) настоящего Положения.

10.3. Лицо, которому в соответствии с настоящим Положением предоставлены права владения и (или) пользования помещением, зданием, строением или сооружением без проведения торгов, может передать такие права в отношении части или частей помещения, здания, строения или сооружения третьим лицам с

согласия собственника без проведения торгов. При этом общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения не может превышать десяти процентов площади помещения, здания, строения или сооружения, права на которые предоставлены, и составлять более чем двадцать квадратных метров.

Если общая площадь передаваемых во владение и (или) в пользование третьим лицам части или частей помещения, здания, строения или сооружения превышает указанные выше размеры, то сдача их в субаренду осуществляется по результатам проведения торгов на право их заключения.

10.4. Муниципальное имущество может быть передано в субаренду без проведения торгов лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися.

10.5. Проведение торгов на право заключения договоров субаренды арендованного имущества осуществляется в порядке, установленном для договоров аренды.

10.6. Договор субаренды нежилых помещений заключается между Арендатором и Субарендатором.

10.7. В расчете арендной платы по договору субаренды применяется коэффициент вида деятельности Субарендатора, при этом стоимость одного квадратного метра площади по договору субаренды не может быть ниже стоимости одного квадратного метра по договору аренды.

Площадь, занимаемая субарендатором, оплачивается арендатором с учетом коэффициента вида деятельности субарендатора, но не ниже коэффициента по договору аренды.

10.8. Плата за субаренду вносится субарендатором ежемесячно безналичным порядком и распределяется следующим образом:

50% - в бюджет Городского округа Подольск;

50% - на расчетный счет Арендатора.

10.9. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

11. Порядок передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование

11.1. На основании постановления Главы Городского округа Подольск муниципальное имущество может быть передано в безвозмездное пользование:

- органам государственной власти, органам местного самоуправления, федеральным, государственным и муниципальным учреждениям;

- общественным организациям ветеранов и инвалидов;

- хозяйствующим субъектам в порядке предоставления муниципальной преференции, установленном [главой 5](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в соответствии с решением Совета депутатов Городского округа Подольск;

11.2. К договорам безвозмездного пользования применяются правила о договорах аренды.

12. Заключительные положения

12.1. Во взаимоотношениях сторон, не урегулированных настоящим Положением, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

Приложение 1 к Положению

Главе Городского округа Подольск
Н.И. Пестову

От _____
полное наименование юридического
лица (ИП), руководитель, адрес
местонахождения, контактный
телефон, адрес электронной почты

Примерная форма заявления

о передаче в аренду муниципального имущества, составляющего
муниципальную казну муниципального образования «Городской округ Подольск
Московской области»

_____ (наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, индивидуального предпринимателя)
прошу передать в аренду имущество

_____,
(наименование имущества и его параметры по данным технической документации)

расположенное по адресу: _____,

в целях осуществления деятельности _____

сроком на _____

посредством _____

(указать способ заключения договора аренды: по результатам
проведения торгов или без проведения торгов)

К заявлению прилагаются следующие документы:

Дата подачи заявки «___» _____ 20__ г.

Подпись заявителя _____ (Ф.И.О.)

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, представляемых для оформления договора аренды муниципального имущества, составляющего муниципальную казну муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

 <1> Документы более двух листов сшиваются, пронумеровываются и скрепляются печатью соответствующей организации.

N п/п	Название документа	Форма документа	Количество
1	Заявление в соответствии с приложением № 1 к Положению	Подлинник	1
2.	Устав организации - предполагаемого арендатора (в случае если заявитель - юридическое лицо) с изменениями (если изменения имеются), копия паспорта индивидуального предпринимателя или физического лица - предполагаемого арендатора <*>	Заверенная копия	1
3.	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны предполагаемого арендатора <*>	Копия, заверенная организацией, выдавшей документ	К каждому экземпляру договора
4.	Письменное уведомление кредитной организации о наличии действующего банковского счета у предполагаемого арендатора <*>	Подлинник	1
5.	Документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды с предполагаемым арендатором без проведения торгов <*>	Копии, заверенные организацией, выдавшей документ	1

 <*> Документы, представляемые при передаче имущества в аренду без проведения торгов.

Приложение № 3 к Положению

Главе Городского округа Подольск
Н.И. Пестову

От _____
полное наименование юридического
лица (ИП), руководитель, адрес
местонахождения, контактный
телефон, адрес электронной почты

Примерная форма заявления
о согласовании передачи в аренду муниципального имущества, находящегося в
хозяйственном ведении или оперативном
управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или
безвозмездном пользовании муниципального учреждения

_____ (наименование муниципального учреждения или предприятия)
прошу согласовать передачу _____
(наименование предполагаемого арендатора)
в аренду имущество _____,
(наименование имущества и его параметры по данным технической документации)
расположенное по адресу: _____,
в целях осуществления деятельности _____
сроком на _____
посредством _____
(указать способ заключения договора аренды: по результатам
проведения торгов или без проведения торгов, в случае
заключения договора аренды без проведения торгов указывается
наименование предполагаемого арендатора)

К заявлению прилагаются следующие документы:

Дата подачи заявки «___» _____ 20___ г.

Подпись заявителя _____ (Ф.И.О.)

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ

документов, представляемых для оформления договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или безвозмездном пользовании муниципального учреждения

 <1> Документы более двух листов сшиваются, пронумеровываются и скрепляются печатью соответствующей организации.

N п/п	Название документа	Форма документа	Количество
1.	Заявление в соответствии с приложением № 3 к Положению	Подлинник	1
2.	Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления или хозяйственного ведения (в случае согласования долгосрочного договора аренды) <*>	Копия	1
3.	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны муниципального предприятия, учреждения <*>	Копия, заверенная организацией, выдавшей документ	1
4.	Заключение органа власти, осуществляющего полномочия учредителя муниципального учреждения, решение совета учреждения об оценке последствий заключения договора аренды для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания, в случае, если муниципальное учреждение является организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей <*>	Подлинник	1
5.	Копия паспорта индивидуального предпринимателя или физического лица - предполагаемого арендатора <*>	Копия	1
6.	Устав организации - предполагаемого арендатора <*>	Заверенная копия	1
7.	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны предполагаемого арендатора <*>	Копия, заверенная организацией, выдавшей	К каждому экземпляру

		документ	ляру догово ра
8.	Документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды с предполагаемым арендатором без проведения торгов <*>	Копии, заверенные организацией, выдавшей документ	1
9.	Письменное уведомление кредитной организации о наличии действующего банковского счета у предполагаемого арендатора <*>	Подлинник	1
10.	Техническая документация на объект аренды (экспликация, поэтажный план) <*>	Подлинник или копия, заверенная организацией, выдавшей документ	1
11.	Справка о проценте износа объекта аренды по данным бухгалтерского учета о сумме начисленной амортизации <*>	Подлинник	1
12.	Кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок не менее одного года) <*>	Подлинник	1
13.	Отчет о рыночной стоимости объекта аренды (в случае заключения договора аренды на новый срок по оценке рыночной стоимости, составленный не ранее чем за 5 месяцев до подачи заявления (отчет должен содержать информацию о рыночной стоимости арендной платы с учетом и без учета НДС) <*>	Подлинник	1

 <*> Документы, представляемые при передаче имущества в аренду без проведения торгов.

Примерная форма
договора аренды муниципального имущества, составляющего муниципальную
казну муниципального образования «Городской округ Подольск Московской
области»

ДОГОВОР № ____
аренды нежилого помещения,
находящегося в собственности муниципального образования
«Городской округ Подольск Московской области»

Городской округ Подольск

«__» _____ г.

**Комитет имущественных и земельных отношений Администрации
Городского округа Подольск**, действующий на основании Положения о Комитете,
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____ и
_____, именуемый в дальнейшем
«Арендатор», в лице _____, вместе именуемые «Стороны», во
исполнение постановления Главы Городского округа Подольска от _____ № _____,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и
пользование нежилое помещение, расположенное по адресу:
_____, общей площадью _____ кв.
м, согласно технической документации _____ (далее – имущество).

1.2. Имущество передается Арендатору для _____.
(цель использования)

1.3. Имущество, передаваемое в аренду, находится в собственности муниципального
образования «Городской округ Подольск Московской области» и передача его в аренду не
влечет передачу права собственности на него.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается

с «__» _____ г. по «__» _____ г.

2.2. Договор вступает в силу с момента передачи имущества Арендатору по акту
приема-передачи.

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

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Размер арендной платы устанавливается согласно прилагаемому к настоящему
договору расчету арендной платы, который является его неотъемлемой частью. Расчет
составляется Арендодателем по утвержденной Методике исчисления и взимания арендной
платы и подписывается Арендодателем и Арендатором (Приложение № 1).

3.2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в случае изменения базовой
ставки арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, порядка
определения размера арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения новой базовой ставки арендной платы, коэффициентов к базовой ставке арендной платы, порядка определения арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы. **Арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы при получении от Арендодателя соответствующего письменного уведомления.**

3.3. Изменения, вносимые Арендодателем по размеру арендной платы, являются обязательными для Арендатора и не требуют соглашения сторон.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее **20 числа** текущего месяца безналичным порядком: _____

3.5. Арендная плата определяется настоящим договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. НДС перечисляется Арендатором самостоятельно в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

3.6. При сдаче части нежилого помещения, указанного в п. 1.1. договора в субаренду, площадь, занимаемая Субарендатором оплачивается Арендатором с учетом коэффициента вида деятельности Субарендатора, но не ниже коэффициента по договору аренды.

3.7. В случае если имущество не используется Арендатором, это не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи (Приложение № 2). В акте отражается техническое состояние имущества на момент передачи его в аренду;

4.1.2. использовать имущество исключительно в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором;

4.1.3. использовать имущество исключительно по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора;

4.1.4. исчислять и вносить арендную плату за пользование имуществом в установленные настоящим договором сроки;

4.1.5. бережно относиться к переданному имуществу, содержать имущество в полной технической исправности в течение всего периода аренды до сдачи его Арендодателю по акту приема-передачи;

4.1.6. соблюдать технические, санитарные, градостроительные, противопожарные и другие требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями. Эксплуатировать имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. За счет собственных средств осуществлять благоустройство, освещение и уборку прилегающей территории;

4.1.7. производить своевременно за свой счет и без изменения размера и сроков уплаты арендной платы текущий ремонт имущества;

4.1.8. поддерживать фасад имущества в исправном техническом и санитарном состоянии;

4.1.9. обеспечить сохранность от разрушений и повреждений сетей водопровода, канализации, теплоснабжения и электроснабжения и производить необходимый ремонт;

4.1.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении, освободить занимаемое имущество (Субарендатор выселяется одновременно с Арендатором) и передать его по акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии;

4.1.11. в случае допущенного ухудшения имущества возместить в полном объеме ущерб, нанесенный имуществу и затраты на его восстановление, если не будет доказано,

что эти ухудшения произошли не по его вине. При этом обязанность доказывания возлагается на Арендатора;

4.1.12. беспрепятственно допускать представителей Арендодателя для осуществления контрольных осмотров и технических обследований имущества.

Обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства аварийных и других технологических работ;

4.1.13. за два месяца письменно сообщить Арендодателю о намерении освободить имущество как в случае истечения срока договора, так и при досрочном его расторжении, либо о намерении заключить договор на новый срок;

4.1.14. самостоятельно, в течение 10 дней после заключения настоящего договора заключить договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания имущества и использования его по назначению на срок, указанный в пункте 2.1. договора;

4.1.15. самостоятельно, в течение 10 дней после заключения настоящего договора сообщить в кредитную организацию (кредитные организации), с которой (которыми) заключен договор (договоры) банковского счета о праве Арендодателя взыскать в бесспорном (безакцептном) порядке суммы задолженности по арендной плате, пени, штрафов со счета (счетов) Арендатора в случае ненадлежащего исполнения им условий договора аренды и предоставить Арендодателю копию договора с кредитной организацией;

4.1.16. незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на имущество со стороны третьих лиц;

4.1.17. уведомить Арендодателя об изменении местонахождения, почтового адреса, организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и т.п. в десятидневный срок со дня соответствующего изменения.

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Сдавать имущество в субаренду и совершать с ним иные сделки в соответствии с действующим законодательством с письменного согласия Арендодателя.

В указанных случаях ответственным по настоящему договору перед Арендодателем является Арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего договора.

Досрочное прекращение действия настоящего договора влечет прекращение действия заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

4.2.2. производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, иные изменения, затрагивающие конструкцию имущества, а также неотделимые улучшения имущества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо;

4.2.3. по окончании срока договора либо при его досрочном расторжении изъять произведенные им улучшения имущества, которые могут быть отделены без нанесения вреда конструкциям помещения и внешнему виду помещения. Неотделимые улучшения имущества безвозмездно переходят в муниципальную собственность.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

5.1. Арендодатель, как собственник имущества, вправе:

5.1.1. беспрепятственно производить периодический осмотр имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

5.1.2. взыскать в бесспорном (безакцептном) порядке суммы задолженности по арендной плате, пени, штрафов со счета (счетов) Арендатора в случае ненадлежащего исполнения им условий договора аренды.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. письменно уведомить Арендатора об изменениях арендной платы в соответствии с п. 3.2. настоящего договора;

5.2.2. осуществлять постоянный контроль за своевременным внесением Арендатором арендной платы в бюджет Городского округа Подольск и за выполнением обязательств Арендатором по заключению договоров на коммунальное обслуживание арендуемого имущества;

5.2.3. после заключения договора аренды передать Арендатору имущество по акту приема-передачи (Приложение № 2). В акте отражается техническое состояние имущества на момент передачи его в аренду;

5.2.4. по окончании срока договора или при его досрочном расторжении принять от Арендатора имущество по акту приема-передачи;

5.2.5. в случае продажи имущества либо ином изменении собственника уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан перечислить в бюджет городского округа Подольск пени, установленную в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Началом применения данной санкции считается следующий день после срока внесения арендного платежа, установленного п. 3.4 настоящего договора.

6.2. При нарушении Арендатором пункта 4.2.1. настоящего договора, предусматривающего получение письменного согласия Арендодателя, он обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 100 процентов от суммы месячной арендной платы, при этом Арендодатель вправе расторгнуть договор досрочно. Указанное нарушение также влечет признание недействительными договоров, в соответствии с которыми арендуемое имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам.

6.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от возмещения убытков и недополученных Арендодателем доходов, а также выполнения обязательств по настоящему договору.

6.4. При расторжении договора по окончании его срока, либо при досрочном его расторжении несвоевременное освобождение Арендатором и Субарендатором имущества в порядке, установленном пунктом 4.1.10. настоящего Договора, влечет за собой взыскание с него (них) арендной платы за весь период фактического использования по день передачи имущества Арендодателю.

Если Арендатор, фактически используя имущество после окончания срока действия договора, своевременно не заключил договор аренды на новый срок, то сумма арендной платы взимается за период фактического пользования имуществом до момента подписания нового договора либо освобождения имущества.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Любые изменения и дополнения к договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, за исключением случаев установленных действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон, заключенному письменно и подписываемому уполномоченными представителями сторон.

7.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по следующим основаниям:

7.3.1. при использовании предоставленного имущества не по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора;

7.3.2. в случае несвоевременного внесения арендных платежей более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока внесения платежа;

7.3.3. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшил состояние имущества;

7.3.4. в случае нарушения Арендатором п.п. 3.2., 4.2.1. и п. 4.2.2. настоящего договора;

7.3.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из договора. Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, разрешаются арбитражным судом.

8.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение сторонами настоящего пункта лишает их права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомления, претензии или платежи были направлены или произведены ими надлежащим образом.

8.3. . Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу или доставлены лично по юридическим адресам сторон. Признается официальным уведомлением публикация соответствующего объявления в местном печатном издании и на сайтах Администрации Городского округа Подольск www.admpodolsk.ru и Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск www.kizo-podolsk.ru.

8.4. При приватизации имущества, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником имущества.

8.5. Если какое-либо из положений договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений.

8.6. Приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон договора.

9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Арендодатель: **Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск**

Арендатор: _____

10. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск

Председатель Комитета

м.п.

м.п.

(ФИО)

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИМУЩЕСТВО

по договору аренды № ____ от «__» _____ года.

Площ.	БАП	Киз	Км	Кд	Кнж	Куи	Арендная плата в год	Арендная плата в месяц
							-	-
<i>с учетом НДС</i>							-	-

Кнж =

Размер арендной платы без учета НДС за аренду недвижимого имущества составляет :

в год - _____ руб. ____ коп.

в месяц - _____ руб. ____ коп.

Размер арендной платы с учетом НДС за аренду недвижимого имущества составляет :

в год - _____ руб. ____ коп.

в месяц - _____ руб. ____ коп.

Перечисление НДС осуществляется в соответствии
с действующим налоговым законодательством

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

м.п (ФИО)

м.п (ФИО)

АКТ
приема - передачи имущества

Городской округ Подольск

«__»_____ г.

Настоящий акт составлен на основании договора № ____ от «__»_____ года аренды нежилого помещения.

В соответствии с п. 4.1.1. и п. 5.2.3. указанного договора Арендодатель – **Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск** передает, а Арендатор – _____ принимает имущество - нежилое помещение, расположенное по адресу: _____, общей площадью ____ **кв.м**, согласно _____, во временное пользование. Имущество передается Арендатору под/для _____.

Техническое состояние имущества на момент передачи характеризуется следующим:

внутренняя отделка: _____
полы: _____
проемы (дверные, оконные): _____
отопление: _____
водопровод: _____
канализация: _____
горячее водоснабжение: _____
электроосвещение: _____
прочее: _____

Передача имущества осуществлена при участии _____

(ФИО сотрудника) (подпись)

Передал:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Принял:

АРЕНДАТОР

м.п.

(ФИО)

м.п.

(ФИО)

Примерная форма
договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном
ведении или в оперативном
управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или
безвозмездном пользовании муниципального учреждения

ДОГОВОР № _____
аренды нежилого помещения,
находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном
управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или
безвозмездном пользовании муниципального учреждения

Городской округ Подольск от «__» _____ г.

(наименование муниципального учреждения или предприятия)
действующее на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице

и
_____, действующий
(наименование арендатора)

на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице
_____ по согласованию с **Комитетом имущественных и
земельных отношений Администрации Городского округа Подольск**, являющимся
администратором доходов бюджета в соответствии с Решением _____,
действующий на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «Комитет»,
в лице _____, вместе именуемые «Стороны», во исполнение
постановления Главы Городского округа Подольск от _____ № _____-П
«О _____», заключили настоящий
договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и
пользование нежилое помещение, расположенное по адресу:
_____, общей площадью _____ кв. м,
согласно техническому плану _____
(далее - имущество). Указанное имущество находится в оперативном управлении
(хозяйственном ведении, безвозмездном пользовании)

(наименование муниципального учреждения или предприятия)

1.2. Имущество передается Арендатору под/для _____.

1.3. Имущество, сдаваемое в аренду, находится в хозяйственном ведении (в
оперативном управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или
безвозмездном пользовании муниципального учреждения) на основании _____.

1.4. Имущество, сдаваемое в аренду принадлежит муниципальному образованию
«Городской округ Подольск Московской области» на праве собственности и сдача его в
аренду не влечет передачу права собственности на него.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Срок настоящего договора устанавливается

с «__» _____ года по «__» _____ года.

2.2. Договор вступает в силу с момента передачи имущества Арендатору по акту
приема-передачи.

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

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Размер арендной платы устанавливается согласно прилагаемому к настоящему договору расчету арендной платы, который является его неотъемлемой частью. Расчет составляется Арендодателем по утвержденной Методике исчисления и взимания арендной платы за недвижимое имущество (Приложение № 1). Расчет подписывается Арендодателем, Арендатором и Комитетом.

3.2. Размер арендной платы изменяется в случае изменения базовой ставки арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, порядка определения размера арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения новой базовой ставки арендной платы, коэффициентов к базовой ставке арендной платы, порядка определения арендной платы, методики исчисления и взимания арендной платы.
Арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы при получении соответствующего письменного извещения.

3.3. Изменения, вносимые по размеру арендной платы, являются обязательными для Арендатора и не требуют соглашения сторон.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее **20 числа** текущего месяца безналичным порядком: _____

3.5. Арендная плата определяется настоящим договором без учета налога на добавленную стоимость и иных обязательных платежей. НДС перечисляется в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

3.6. При сдаче части нежилого помещения указанного в п.1.1 договора в субаренду, площадь занимаемая Субарендатором оплачивается Арендатором с учетом коэффициента вида деятельности Субарендатора, но не ниже коэффициента по договору аренды.

3.7. В случае если имущество не используется Арендатором, это не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи (Приложение № 2). В акте отражается техническое состояние имущества на момент передачи его в аренду;

4.1.2. использовать имущество исключительно в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором;

4.1.3. использовать помещение исключительно по назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора;

4.1.4. исчислять и вносить арендную плату за пользование имуществом в установленные настоящим договором сроки;

4.1.5. бережно относиться к переданному имуществу, содержать имущество в полной технической исправности в течение всего периода аренды до сдачи его Арендодателю по акту приема-передачи;

4.1.6. соблюдать технические, санитарные, градостроительные, противопожарные и другие требования, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями. Эксплуатировать имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. За счет собственных средств осуществлять благоустройство, освещение и уборку прилегающей территории;

4.1.7. производить своевременно за свой счет и без изменения размера и сроков уплаты арендной платы текущий ремонт имущества;

4.1.8. поддерживать фасад имущества в исправном техническом и санитарном состоянии;

4.1.9. обеспечить сохранность от разрушений и повреждений сетей водопровода, канализации, теплоснабжения и электроснабжения и производить необходимый ремонт;

4.1.10. по истечении срока договора, а также при досрочном его расторжении, освободить занимаемое имущество (Субарендатор выселяется одновременно с Арендатором) и передать его по акту приема-передачи Арендодателю в исправном состоянии;

4.1.11. в случае допущенного ухудшения имущества возместить в полном объеме ущерб, нанесенный имуществу и затраты на его восстановление, если не будет доказано, что эти ухудшения произошли не по его вине. При этом обязанность доказывания возлагается на Арендатора;

4.1.12. беспрепятственно допускать представителей Арендодателя и Комитета для осуществления контрольных осмотров и технических обследований имущества.

Обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства аварийных и других технологических работ;

4.1.13. за два месяца письменно сообщить Арендодателю и в Комитет о намерении освободить имущество как в случае истечения срока договора, так и при досрочном его расторжении, либо о намерении заключить договор на новый срок;

4.1.14. самостоятельно, в течение 10 дней после заключения настоящего договора, заключить договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания имущества и использования его по назначению на срок, указанный в пункте 2.1. договора;

4.1.15. самостоятельно, в течение 10 дней после заключения настоящего договора сообщить в кредитную организацию (кредитные организации), с которой (которыми) заключен договор (договоры) банковского счета о праве Комитета взыскать в бесспорном (безакцептном) порядке суммы задолженности по арендной плате, пени, штрафов со счета (счетов) Арендатора в случае ненадлежащего исполнения им условий договора аренды и предоставить в Комитет копию договора с кредитной организацией;

4.1.16. незамедлительно сообщать Арендодателю и в Комитет обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на имущество со стороны третьих лиц;

4.1.17. уведомить Арендодателя и Комитет об изменении местонахождения, почтового адреса, организационно-правовой формы, наименования, банковских реквизитов и т.п. в десятидневный срок со дня соответствующего изменения;

4.2. Арендатор вправе:

4.2.1. Сдавать имущество в субаренду и совершать с ним иные сделки в соответствии с действующим законодательством с письменного согласия Арендодателя и Комитета.

В указанных случаях ответственным по настоящему договору перед Арендодателем и Комитетом является Арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего договора.

Досрочное прекращение действия настоящего договора влечет прекращение действия заключенного в соответствии с ним договора субаренды;

4.2.2. производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, иные изменения, затрагивающие конструкцию имущества, а также неотделимые улучшения имущества с письменного согласия Арендодателя и Комитета по согласованию с уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо;

4.2.3. по окончании срока договора либо при его досрочном расторжении изъять из арендуемого имущества произведенные им по разрешению Арендодателя и Комитета улучшения, которые могут быть отделены без нанесения вреда конструкциям помещения и внешнему виду помещения. Неотделимые улучшения имущества безвозмездно переходят в муниципальную собственность.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

5.1. Арендодатель, вправе:

5.1.2. беспрепятственно производить периодический осмотр имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. после заключения договора аренды в течение 7 дней передать Арендатору имущество по акту приема-передачи (Приложение № 2). В акте отражается техническое состояние имущества на момент передачи его в аренду;

5.2.2. по окончании срока договора или при его досрочном расторжении принять от Арендатора имущество по акту приема-передачи.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ КОМИТЕТА.

6.1. Комитет вправе взыскать в бесспорном (безакцептном) порядке суммы задолженности по арендной плате, пени, штрафов со счета (счетов) Арендатора в случае ненадлежащего исполнения им условий договора аренды.

6.2. Комитет обязан:

6.2.1. письменно уведомить Арендатора об изменениях арендной платы в соответствии с п. 3.2. настоящего договора;

6.2.2. осуществлять постоянный контроль за своевременным внесением Арендатором арендной платы в бюджет Городского округа Подольск;

6.2.3. в случае продажи имущества либо ином изменении собственника уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до предполагаемого изменения.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан перечислить в бюджет городского округа Подольск пенью, устанавливаемую в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Началом применения данной санкции считается следующий день после срока внесения арендного платежа, установленного п. 3.4. настоящего договора.

7.2. При нарушении Арендатором п. 4.2.1. настоящего договора, предусматривающего получение письменного согласия Арендодателя и Комитета, он обязан уплатить штраф в размере 100 процентов от суммы месячной арендной платы на реквизиты указанные в п. 3.4. данного договора, при этом Арендодатель при согласовании с Комитетом вправе расторгнуть договор досрочно. Указанное нарушение также влечет признание недействительными договоров, в соответствии с которыми арендуемое имущество или его часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от возмещения убытков и недополученных доходов, а также выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. При расторжении договора по окончании его срока, либо при досрочном его расторжении несвоевременное освобождение Арендатором и Субарендатором имущества в порядке, установленном пунктом 4.1.10. настоящего договора, влечет за собой взыскание с него (них) арендной платы за весь период фактического использования по день передачи имущества Арендодателю.

Если Арендатор, фактически используя имущество после окончания срока действия договора, своевременно не заключил договор аренды на новый срок, то сумма арендной платы взимается за период фактического пользования имуществом до момента подписания нового договора либо освобождения имущества.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Любые изменения и дополнения к договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, за исключением случаев установленных действующим законодательством и настоящим договором.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, заключенному письменно и подписываемому уполномоченными представителями сторон.

8.3. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по следующим основаниям:

8.3.1 при использовании предоставленного имущества не по назначению, указанному в п. 1.2. настоящего договора;

8.3.2. в случае несвоевременного внесения арендных платежей более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока внесения платежа;

8.3.3. если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшил состояние имущества;

8.3.4. в случае нарушения Арендатором п.п. 3.2., 4.2.1. и п. 4.2.2. настоящего договора;

8.3.5. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из договора. Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, разрешаются арбитражным судом.

9.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение сторонами настоящего пункта лишает их права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомления, претензии или платежи были направлены или произведены ими надлежащим образом.

9.3. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу или доставлены лично по юридическим адресам сторон. Признается официальным уведомлением публикация соответствующего объявления в местном печатном издании и на сайтах Администрации Городского округа Подольск www.admpodolsk.ru и Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск www.kizo-podolsk.ru.

9.4. При приватизации имущества, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником имущества.

9.5. Если какое-либо из положений договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений.

В этом случае стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения.

9.6. Приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

9.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон договора, один экземпляр - в Комитете.

10. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Арендодатель:

Арендатор:

11. ПОДПИСИ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Согласовано:

**Комитет имущественных и земельных
отношений Администрации Городского
округа Подольск**

Председатель Комитета

м.п.

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИМУЩЕСТВО

по договору аренды № ____ от «__» _____ года.

Площ.	БАП	Киз	Км	Кд	Кнж	Куи	Арендная плата в год	Арендная плата в месяц
							-	-
<i>с учет ом НДС</i>							-	-

Кнж =

Размер арендной платы без учета НДС за аренду недвижимого имущества составляет :

в год - _____ руб. ____ коп.

в месяц - _____ руб. ____ коп.

Размер арендной платы с учетом НДС за аренду недвижимого имущества составляет :

в год - _____ руб. ____ коп.

в месяц - _____ руб. ____ коп.

Перечисление НДС осуществляется в соответствии
с действующим налоговым законодательством

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

м.п (ФИО)

м.п (ФИО)

АКТ
приема - передачи нежилого помещения

Городской округ Подольск

«__» _____ г.

Настоящий акт составлен на основании договора № __ от «__» _____ года аренды нежилого помещения.

В соответствии с п.п. 4.1.1 и 5.2.3 указанного договора Арендодатель - _____, с согласия **Комитета имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск** передает, а Арендатор – _____ принимает имущество - нежилое помещение, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м, согласно _____, во временное пользование. Имущество передается Арендатору под/для _____.

Техническое состояние нежилого помещения характеризуется следующим:

внутренняя отделка: _____

полы: _____

проемы (дверные, оконные): _____

отопление: _____

водопровод: _____

канализация: _____

горячее водоснабжение: _____

электроосвещение: _____

прочее: _____

Передача Имущества осуществлена при _____
участии _____ (подпись)
(ФИО)

Передал:
АРЕНДОДАТЕЛЬ

Принял:
АРЕНДАТОР

м.п. (ФИО)

м.п. (ФИО)

Согласовано
**Комитет имущественных и земельных отношений Администрации
Городского округа Подольск**

Председатель Комитета

м.п. (ФИО)

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНОЕ ИМУЩЕСТВО
(НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ
В НИХ ИЛИ ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЙ)**

1. Размер годовой арендной платы за муниципальное имущество определяется по следующей формуле:

$$Ап = S \times Бап \times Киз \times Км \times Кнж \times Куи \times Кд, \text{ где:}$$

Ап - годовая арендная плата;

Бап - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год;

S - площадь помещения с указанными характеристиками.

N п/п	S (кв. м)	Бап(руб./кв. м)	Киз	Км	Кнж	Куи	Кд	Ап (руб.) в год	Ап (руб.) в месяц
Всего									

Размер месячной арендной платы за имущество определяется делением годовой арендной платы на 12.

2. В расчете арендной платы учитываются следующие данные:

2.1. Базовая ставка арендной платы за 1 кв. м (Бап).

2.2. Коэффициент износа (Киз):

$$Киз = (100\% - \% \text{ износа}) / 100\%.$$

Если Киз меньше 0,5, он принимается равным 0,5.

2.3. Коэффициент качества материала строения (Км):

- кирпич - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- прочее - 1,0.

2.4. Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж):

$$Кнж = Кр + Ко + Кит + Кп.$$

2.4.1. Коэффициент размещения помещения (Кр):

- отдельно стоящее строение, помещение в нем - 0,54;

- надземная встроенно-пристроенная часть строения - 0,32;

- чердачное помещение - 0,26;

- полуподвальное помещение - 0,22;

- подвальное помещение - 0,19.

2.4.2. Коэффициент степени технического обустройства (Ко):

- водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление - 0,27;

- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,16;

- водопровод, канализация - 0,10;

- прочие - 0,05.

2.4.3. Коэффициент использования прилегающей территории (Кит):

- огражденная прилегающая территория - 0,27;

- неогражденная прилегающая территория - 0,16;

- отсутствие возможности использовать прилегающую территорию - 0,10.

2.4.4. Коэффициент высоты потолков в помещении (средний Кп по арендуемым помещениям) (Кп):

- выше 3,0 м - 0,07;

- от 2,60 м до 3,0 м - 0,04;

- менее 2,60 м - 0,02.

2.5. Коэффициент вида деятельности (Кд):

2.5.1. Ночные клубы - 3,0.

2.5.2. Банковская, биржевая деятельность, риэлторская деятельность, нотариальные конторы, частная охрана, инвестиционные и ипотечные фонды, пункты обмена валюты, страховая деятельность, аудиторская деятельность, услуги сотовой связи, ломбарды - 2,5.

2.5.3. Рестораны, гостиницы, платные автостоянки - 2,0.

2.5.4. Розничная и оптовая торговля (кроме аптечных учреждений, специализированных магазинов по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, книжной продукции, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров), кафе, бары, закулочные, офисы, склады, автосервисы - 1,5.

2.5.5. Производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспорт, услуги автошкол, бытовые услуги населению, услуги электросвязи, услуги здравоохранения, аптечные учреждения (кроме отпускающих лекарственные средства по льготным и бесплатным рецептам), специализированные магазины по продаже хлебобулочных, молочных, мясных изделий, а также товаров детского ассортимента, спортивных товаров, продукции декоративного садоводства и зоотоваров - 1,0.

Действие данного подпункта распространяется на специализированные магазины, являющиеся арендаторами нежилых помещений, если удельный вес товарооборота специализированной продукции в общем объеме товарооборота составляет не менее 70%.

2.5.6. Образовательные учреждения, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности (кроме автошкол), организации физкультуры и спорта, организации, осуществляющие деятельность в сфере культуры (кроме бюджетных учреждений), предприятия общественного питания без продажи алкогольной продукции, организации, осуществляющие услуги по содержанию и текущему ремонту жилого фонда; автотранспортные предприятия, осуществляющие перевозки льготной категории пассажиров, - 0,5.

2.5.7. Социально значимые виды деятельности, осуществляемые субъектами малого и среднего предпринимательства – 0,5, а именно:

- до 100 кв. м: пекарни, парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, дома быта, ветеринарные клиники;

- здравоохранение, социальное обслуживание граждан; социальные услуги по присмотру и уходу за детьми дошкольного возраста (без обеспечения проживания).

В случае если площадь арендуемого объекта более 100 кв.м, понижающий коэффициент рассчитывается только для 100 кв.м, остальная часть площади рассчитывается без учета понижающего коэффициента.

2.5.8. Деятельность по оказанию услуг, осуществляемая на основании заключенных государственных и муниципальных контрактов, на период действия таких контрактов, специализированные магазины по продаже книжной продукции - 0,3.

2.5.9. Творческие мастерские художников и скульпторов - членов ВТОО «Союз художников России» - 0,2.

2.5.10. Общественные объединения - 0,1.

2.5.11. Адвокатские, нотариальные и торгово-промышленные палаты; таможенная служба, военный комиссариат, услуги федеральной почтовой связи, организации инвалидов, бюджетные учреждения, аптечные учреждения, осуществляющие отпуск лекарственных средств бесплатно или с 50-процентной оплатой лекарственного средства отдельным категориям граждан, установленным действующим законодательством, - 0,05.

2.5.12. Органы милиции, суда, Федеральной службы безопасности России, подразделения МЧС России, территориальные органы Государственного комитета Российской Федерации по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, экспертные учреждения органов юстиции и здравоохранения, органы Федеральной миграционной службы; многодетные семьи, воспитывающие 5 и более детей и использующие помещения для нужд семьи - 0,05.

2.5.13. Прочие виды деятельности, не вошедшие в настоящий перечень - 1,0.

2.6. Коэффициент удобства использования (Куи) устанавливается в пределах от 1,0 до 2,5 в зависимости от месторасположения помещений (зданий) в Городском округе Подольск, удаленности от транспортных магистралей, железнодорожных станций, автобусных остановок, удобства коммерческого использования:

- Куи = 2,5 - район, ограниченный ул. Вокзальной, ул. Курской, ул. Комсомольской, ул. Матросской, ул. Б. Серпуховской, пр-том Ленина, р. Пахра, ул. Ульяновых, и центральные улицы города: пр-т Ленина (от пл. Ленина до моста), ул. Б. Серпуховская (от пл. Ленина до ул. Индустриальной), ул. Кирова, Юбилейная площадь города Подольска;

- Куи = 2,0 - район, ограниченный улицами: ул. Б. Серпуховской, ул. Индустриальной, ул. К. Готвальда, ул. Кирова, ул. Веллинга, 2-й Полевой, р. Пахра, пр-том Ленина; Октябрьский пр-т, ул. Юбилейная, Красногвардейский бульвар, ул. К. Готвальда, ул. Индустриальная, ул. Машиностроителей города Подольска;

- Куи = 1,5 - район, ограниченный улицами: ул. Б. Серпуховской до ул. Ватутина, ул. Чехова, ул. Высотной, ул. Кирова до ул. К. Готвальда;

район ограниченный улицами: ул. Академика Доллежала, ул. 43-й Армии, Красногвардейский б-р, Октябрьский пр-т до ул. Кирова, Варшавское шоссе до ул. Академика Доллежала, города Подольска;

район, ограниченный рекой Пахра, проспектом Ленина, ул. Колхозной до ул. Чапаева города Подольска;

район, ограниченный улицами: ул. Машиностроителей, ул. Филиппова, ул. Правды;

ул. Маштакова, ул. Парковая; ул. Бородинская, ул. Циолковского; ул. Мира, ул. Энтузиастов, ул. Орждоникидзе, ул. Северная (до д. 7а), пр-т Юных Ленинцев (до д. 70) города Подольска;

- Куи = 1,0 - для остальных объектов нежилого фонда, расположенных на территории города Подольска, не перечисленных выше, и микрорайонах Городского округа Подольск.

2. Размер арендной платы при сдаче в почасовую аренду нежилых помещений рассчитывается по формуле:

$Ап\ час = Ап : Р \times Ч$, где

Ап час- арендная плата в год при сдаче в почасовую аренду помещений;
Ап - годовая арендная плата (руб. в год), рассчитанная в соответствии с пунктом 1 настоящего положения;
Р – количество рабочих часов в году;
Ч - количество часов аренды в соответствии с утвержденным графиком использования имущества