



# **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **РЕШЕНИЕ**

**от 26 апреля 2019 г. № 60/7**

**О внесении изменений в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», утвержденное решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области от 25.12.2015 № 10/13**

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области»

**Совет депутатов Городского округа Подольск решил:**

1. Внести в Положение о порядке предоставления в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», утвержденное решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области от 25.12.2015 № 10/13 изменения, изложив его в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Направить настоящее решение Главе Городского округа Подольск для подписания и обнародования.

3. 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**

**Д.Н. Машков**

**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», 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.

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, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципальном партнерстве.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

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

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

2.3. Минимальная площадь 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 - торги);
- без проведения торгов в случаях, установленных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

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

При определении арендной платы применяется понижающий коэффициент в случаях, если арендуемое имущество используется для целей, установленных в пунктах 2.5.6-2.5.11 приложения № 4 к настоящему Положению.

Если рыночная стоимость арендной платы меньше расчетной величины арендной платы, то арендная плата принимается равной расчетной величине арендной платы;

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

Действие положений пункта 5.2 настоящего Положения распространяется также на случаи заключения на новый срок договоров аренды муниципального имущества, заключенных до 2 июля 2008 года.

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. Извещение о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://www.torgi.gov.ru>.

5.6. Извещение о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципального имущества также может быть опубликовано в любых средствах массовой информации, а также размещено в любых электронных средствах массовой информации, при условии, что такие опубликование и размещение не могут осуществляться вместо предусмотренного пунктом 5.5 настоящего Положения.

## 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, Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов» 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. 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;

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

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

6.6. Договор аренды, заключенный на срок более 1 года, а также все изменения к нему, подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обязанность по государственной регистрации и оплата всех расходов возлагается на арендатора.

## 7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества,

7.1. Для передачи в аренду муниципального имущества, составляющего муниципальную казну Городского округа Подольск, заявитель (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель) направляет в Комитет заявление с пакетом документов в соответствии с перечнем в порядке, установленном Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов» (далее – Административный регламент).

Комитет осуществляет предоставление в аренду муниципального имущества на базе Муниципального бюджетного учреждения Городского округа Подольск «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» и регионального портала государственных и муниципальных услуг Московской области.

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

- о заключении договора аренды по итогам проведения торгов путем издания соответствующего постановления Администрации;
- об отказе в проведении торгов, которое оформляется письмом Комитета.

В течение 11 рабочих дней с даты регистрации заявления в Комитете принимается решение:

- о заключении договора аренды путем издания соответствующего постановления Администрации без проведения торгов;
- об отказе в заключении договора аренды, которое оформляется письмом Комитета.
- при необходимости проведения конкурсного отбора оценочной организации и проведения оценки рыночной стоимости арендной платы за имущество срок предоставления Муниципальной услуги составляет 71 рабочий день с даты регистрации заявления в Комитете.

7.3. Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну Городского округа Подольск, передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по форме, установленной Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов».

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

7.5. Случаи отказа в передаче муниципального имущества в аренду установлены Административным регламентом.

7.6. В случае заключения договора аренды муниципального имущества без проведения торгов договор заключается на основании соответствующего постановления Администрации.

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

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 заявление (приложение № 1 к Положению) с пакетом документов в соответствии с перечнем (приложение № 2 к Положению).

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

- о согласовании заключения договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении муниципальных предприятий, в оперативном управлении или безвозмездном пользовании муниципальных учреждений по результатам проведения торгов или без проведения торгов, путем издания соответствующего постановления Администрации;

- 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) недобросовестное исполнение муниципальным предприятием, учреждением функций арендодателя по действующим договорам аренды муниципального имущества;

- 4) необходимость использования муниципального имущества для муниципальных и государственных нужд;

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

- 6) наличие у предполагаемого арендатора, с которым планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды муниципального имущества.

8.5. Муниципальным предприятием, учреждением заключается договор аренды по форме в соответствии с приложением № 3 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 законодательством Российской Федерации 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 № 4 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 общественных организаций культуры, физкультуры и спорта и многодетных семей, воспитывающие 5 и более детей и использующие помещения для нужд семьи.

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 поступления денежных средств в бюджет 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 Администрации.

9.11. Арендатор самостоятельно исчисляет и уплачивает налог на добавленную стоимость за арендуемое муниципальное имущество в порядке и сроки, согласно действующему законодательству.

9.12. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, подлежит зачислению в бюджет Городского округа Подольск.

Получателями арендной платы по договорам аренды и субаренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями или находящегося в оперативном управлении муниципальных бюджетных и автономных учреждений, являются соответственно эти предприятия или учреждения.

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

10.5. 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.

Муниципальное имущество, переданное в аренду по результатам торгов, можно передать в субаренду, только если такая возможность была прямо предусмотрена условиями конкурса (аукциона).

10.6. 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.

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

50% - в бюджет городского округа Подольск (по договорам субаренды



муниципального имущества, составляющего муниципальную казну) или муниципальному унитарному предприятию (по договорам субаренды муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения; или муниципальному бюджетному учреждению (по договорам субаренды муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении таких учреждений);

50% - на расчетный счет арендатора.

10.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

## 11. Порядок передачи муниципального имущества в безвозмездное пользование

11.1. На основании постановления Администрации 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;

- общественному учреждению «Добровольная пожарная команда Городского округа Подольск Московской области»;

- политическим партиям, религиозным организациям, народным дружинам, казачьим обществам, Благотворительному фонду возрождения, восстановления и увековечения мест, связанных с именем Подольских курсантов, Благотворительной общественной организации помощи детям-инвалидам «Радуга» г. Подольска;

- Всероссийской творческой общественной организации «Союз художников России».

11.2. Муниципальное имущество, составляющее муниципальную казну Городского округа Подольск, передается в безвозмездное пользование на основании договора, заключаемого Комитетом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в безвозмездное пользование имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов».

## 12. Заключительные положения

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

В Администрацию Городского округа Подольск  
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 имущества \_\_\_\_\_,  
(наименование имущества и его параметры по данным  
технической документации)  
расположенного 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)

Указанное имущество временно не используется в уставных целях предприятия  
(учреждения).

К заявлению прилагаются следующие документы:

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

Дата подачи заявления «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Подпись заявителя \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

М.П.

Перечень документов, представляемых муниципальным предприятием или муниципальным учреждением для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества

1. Заявление.
2. Техническая документация на объект аренды (экспликация, поэтажный план).
3. 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.
4. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о предполагаемом арендаторе (выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, содержащая сведения о предполагаемом арендаторе).

(примерная форма)

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 \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

\_\_\_\_\_  
(наименование арендатора)  
действующий на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,  
в лице \_\_\_\_\_ по согласованию с Комитетом имущественных и земельных  
отношений Администрации Городского округа Подольск, действующий на основании  
Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице  
\_\_\_\_\_, вместе именуемые «Стороны», во исполнение  
постановления Администрации Городского округа Подольск 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 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).

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 «\_\_» \_\_\_\_\_ 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 за недвижимое имущество (приложение № 1 к договору). Расчет подписывается Арендодателем, Арендатором.

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. Налог на добавленную стоимость перечисляется в порядке и сроки, установленные действующим налоговым законодательством.

3.6. При сдаче части нежилого помещения, указанного в пункте 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 к договору). 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 пункте 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 представителя 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 рабочих 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, договор с управляющей организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на срок, указанный в пункте 2.1 договора.

4.1.15. Незамедлительно сообщать Арендодателю и в Комитет обо всех нарушениях прав Арендатора и претензиях на имущество со стороны третьих лиц.

4.1.16. 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 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 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 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. 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. Ответственность сторон

6.1. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы арендатор обязан перечислить Арендодателю 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. Началом применения данной санкции считается следующий день после срока внесения арендного платежа, установленного п. 3.4 настоящего договора.

6.2. При нарушении Арендатором п. 4.2.1 настоящего договора, предусматривающего получение письменного согласия Арендодателя, 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 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 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 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 пунктов 3.2, 4.2.1, 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 [podolsk-administracija.rf](http://podolsk-administracija.rf) и Комитета имущественных и земельных отношений Администрации городского округа Подольск [www.kizo-podolsk.ru](http://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.

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

8.6. Приложения к договору составляют его неотъемлемую часть.

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

## 9. Место нахождения и банковские реквизиты сторон

Арендодатель:

Арендатор:

## 10. Подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.

Согласовано:



Комитет имущественных и земельных  
отношений Администрации Городского  
округа Подольск  
Председатель Комитета

---

м.п.

РАСЧЕТ  
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИМУЩЕСТВО  
по договору аренды № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

Площадь	Бап	Кр	Кто	Кд	Куи	Арендная плата в год	Арендная плата в месяц
	с учетом НДС						

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  
года аренды нежилого помещения.

В соответствии с пунктами 4.1.1 и 5.2.1 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: \_\_\_\_\_

Передал:  
Арендодатель

Принял:  
Арендатор

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
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:

$Aп = S \times \text{Бап} \times \text{Кр} \times \text{Кто} \times \text{Кд} \times \text{Куи}$ , где:

Aп - годовая арендная плата;

S - площадь помещения;

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

Кр - коэффициент размещения помещения;

Кто - коэффициент степени технического обустройства;

Кд - коэффициент вида деятельности;

Куи - коэффициент удобства использования.

2. В расчете арендной платы учитываются следующие данные:

2.1. Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (Бап) устанавливается решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области.

2.2. Коэффициент размещения помещения (Кр):

- отдельно стоящее строение - 1,2;

- встроено-пристроенное помещение - 1,0;

- полуподвальное помещение - 0,7;

- подвальное помещение - 0,6.

2.3. Коэффициент степени технического обустройства (Кто):

- с коммунальными услугами - 1;

- без центрального отопления - 0,8;

- без коммунальных услуг - 0,6.

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

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, - 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, закусочные, 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.

2.5.6. Образовательные организации, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности (кроме автошкол), организации физкультуры и спорта, организации, осуществляющие деятельность в сфере культуры, 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, бытовые услуги населению, 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. Общественные объединения - 0,1.

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

2.5.11. Многодетные семьи, воспитывающие 5 и более детей и использующие помещения для нужд семьи, - 0,05.

2.5.12. 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. Орджоникидзе, 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.

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

$А_{пчас} = А_{п} / Р \times Ч$ , где:

$А_{пчас}$  - арендная плата в год при сдаче в почасовую аренду помещений;

$А_{п}$  - 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.