



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от _____ 20__ г. № ____ / ____

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

Рассмотрев предложение Администрации Городского округа Подольск 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, 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 (далее – Положение) следующие изменения:

1.1. Пункт 9.12. Положения изложить в следующей редакции:

«9.12. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны, а также суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, подлежат 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.».

1.2. Пункт 11.1. Положения дополнить абзацем следующего содержания:

«- Общественному учреждению «Добровольная пожарная команда Городского округа Подольск Московской области.».

1.3. Примерную форму договора аренды муниципального имущества, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении муниципального предприятия, в оперативном управлении или безвозмездном пользовании муниципального учреждения (приложение № 6 к Положению) изложить в редакции согласно приложению к настоящему решению.

1.4. Пункт 1 приложения № 7 «Методика определения арендной платы за муниципальное имущество (нежилые здания, сооружения, строения, помещения в них или части помещений)» (далее – Методика) к Положению изложить в следующей редакции:

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

$A_p = S \times B_{ap} \times K_p \times K_{to} \times K_d \times K_{ui}$, где:

A_p - годовая арендная плата;

S – площадь помещения;

B_{ap} - базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м в год;

K_p – коэффициент размещения помещения;

K_{to} – коэффициент степени технического обустройства;

K_d – коэффициент вида деятельности;

K_{ui} – коэффициент удобства использования.».

1.5. Пункт 2.1 Методики изложить в следующей редакции:

«2.1. Базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м (B_{ap}) устанавливается решением Совета депутатов Городского округа Подольск Московской области».

1.6. Пункт 2.2 Методики изложить в следующей редакции:

«2.2. Коэффициент размещения помещения (K_p):

- отдельно стоящее строение – 1,2;

- встроенно-пристроенное помещение – 1,0;

- полуподвальное помещение - 0,7;

- подвальное помещение - 0,6.».

1.7. Пункт 2.3 Методики изложить в следующей редакции:

«2.3. Коэффициент степени технического обустройства (K_{to}):

- с коммунальными услугами – 1;

- без центрального отопления – 0,8;

- без коммунальных услуг – 0,6.».

1.8. Пункт 2.4 Методики изложить в следующей редакции:

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

1.9. Пункты 2.4.1-2.4.4 Методики признать утратившими силу.

1.10. Абзац 2 пункта 2.5.7 Методики изложить в следующей редакции:

«- до 100 кв. м: пекарни, бытовые услуги населению, ветеринарные клиники;».

1.11. В приложение № 1 к договору аренды (Приложения № 5, № 6 к Положению):

1.11.1. Таблицы расчета арендной платы за имущество изложить в следующей редакции:

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

1.11.2. Словосочетание «Кнж =>» исключить.

2. Положения настоящего Решения применяются к правоотношениям, возникшим на основании договоров аренды муниципального имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Подольск Московской области», заключенных после дня вступления в силу настоящего решения.

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

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, финансам и инвестиционной деятельности (Винокуров И.В.).

**Председатель Совета депутатов
Городского округа Подольск**

Н.П. Москалев

**Глава Городского округа
Подольск**

Н.И. Пестов

Приложение
к решению Совета депутатов
Городского округа Подольск
от «___» _____ 20__ г. № ____

Приложение № 6 к Положению

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 _____ 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 Главы 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) 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 «___» _____ 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). 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 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 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 и в Комитет обо всех 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 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 (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. 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 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 подольск-администрация.рф 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.

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.