



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

16.06.2023 № 119/12

г. Ступино

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области

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 городского округа Ступино Московской области, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Ступино Московской области от 21.12.2017 №81/6, Совет депутатов городского округа Ступино Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области. (Приложение.).
2. Направить настоящее решение главе городского округа Ступино Московской области Мужальских С.Г. для подписания и обнародования.
3. Опубликовать настоящее решение в установленном порядке и разместить на официальном сайте администрации, Совета депутатов и контрольно-счетной палаты городского округа Ступино Московской области.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава городского округа Ступино
Московской области

Председатель Совета депутатов
городского округа Ступино
Московской области

_____ С.Г. Мужальских

_____ А.Н. Сухачев

Приложение
к решению Совета депутатов
городского округа Ступино
Московской области
от «16» июня 2023 №119/12

**Положение о порядке предоставления в аренду имущества,
находящегося в муниципальной собственности городского округа Ступино
Московской области**

1. Общие положения

1.1. Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа Ступино Московской области (далее - муниципальное имущество), порядок сдачи в субаренду муниципального имущества, а также порядок расчета и внесения арендной платы, порядок финансирования расходов, связанных с передачей прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества.

1.2. Настоящее Положение не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством о недрах, законодательством о концессионных соглашениях.

2. Объекты аренды

2.1. В аренду может быть передано муниципальное имущество:

2.1.1. Составляющее муниципальную казну городского округа Ступино Московской области.

2.1.2. Закрепленное на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями городского округа Ступино Московской области.

2.1.3. Закрепленное на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области.

3. Арендодатели муниципального имущества

3.1. Арендодателями муниципального имущества являются:

3.1.1. Администрация городского округа Ступино Московской области и (или) Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Ступино Московской области (на основании постановления администрации городского округа Ступино Московской области) - в отношении имущества, составляющего муниципальную казну городского округа Ступино Московской области, и в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении органов местного самоуправления городского округа Ступино Московской области.

3.1.2. Муниципальные бюджетные, автономные и казенные учреждения городского округа Ступино Московской области - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве оперативного управления.

3.1.3. Муниципальные унитарные предприятия городского округа Ступино Московской области - в отношении муниципального имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения.

3.2. Передача муниципального имущества в аренду муниципальными

учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области осуществляется с согласия администрации городского округа Ступино Московской области.

4. Арендаторы муниципального имущества

Арендаторами муниципального имущества могут выступать индивидуальные предприниматели, физические и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, а также субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющие деятельность на территории Московской области.

5. Порядок передачи муниципального имущества в аренду

5.1. Заключение договоров аренды в отношении муниципального имущества городского округа Ступино Московской области осуществляется следующими способами:

- по результатам проведения торгов (в форме конкурса, аукциона) в соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 N67 «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»;

- без проведения торгов при наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.2. Порядок проведения торгов (в форме конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды и перечень видов имущества, в отношении которого заключение договора аренды может осуществляться путем проведения торгов (в форме конкурса, аукциона), устанавливаются федеральным антимонопольным органом.

5.2.1. Извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе.

5.2.2. Информация о проведении торгов (в форме конкурса, аукциона) на право заключения договора аренды размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт торгов).

5.3. Передача объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов сети инженерно-технического обеспечения, включая сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения (к числу которых относятся котельные, центральные тепловые пункты, артезианские скважины, водозаборные узлы, системы водоподготовки, очистные сооружения, а также здания, сооружения, неразрывно связанные с сетями теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) и газоснабжения (включая газопроводы, сооружения, пункты редуцирования газа, технические и технологические устройства, расположенные на наружных газопроводах, и предназначенные для транспортировки природного газа,

устройства электрохимической защиты стальных газопроводов от коррозии и средства телемеханизации, телеметрии и их средства электропривода и энергоснабжения), находящихся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, в аренду (субаренду) осуществляется лицу, обладающему правами владения и (или) пользования такими сетями водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения, в случае:

5.3.1. Если передаваемое имущество является частью такой из сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения, и данные части сетей и сети являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

5.3.2. Передачи лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 N190-ФЗ «О теплоснабжении», осуществляется без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договоров аренды (субаренды) на такое имущество.

5.4. Передача объектов сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения электроснабжения и газоснабжения, находящихся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, в аренду (субаренду) лицам, указанным в пункте 5.3 настоящего Положения, осуществляется арендодателем на основании обращения такого лица в адрес администрации городского округа Ступино Московской области.

5.5. Передача муниципального имущества городского округа Ступино Московской области в аренду (субаренду) лицам, указанным разделе 4 настоящего Положения, осуществляется арендодателем на основании письменного обращения такого лица в адрес администрации городского округа Ступино Московской области или посредством подачи заявления через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области по оказанию муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов».

5.6. Договоры аренды на объекты, указанные в пункте 5.3 настоящего Положения, заключаются с установлением фиксированной ставки арендной платы в размере, указанной в пункте 8.1 настоящего Положения.

5.7. В договоре аренды объектов сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения, находящихся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, предусматриваются обязательства арендатора обеспечить сохранность, надлежащую эксплуатацию арендуемого имущества и при необходимости осуществить за счет собственных или привлеченных средств реконструкцию и (или) модернизацию арендуемого имущества.

5.8. Инициировать передачу муниципального имущества в аренду вправе администрация городского округа Ступино Московской области, любые заинтересованные физические и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели.

5.9. При передаче в аренду имущества без проведения торгов заявители представляют следующий пакет документов:

5.9.1. Для юридических лиц:

- заявление в простой письменной форме;
- копии учредительных документов, заверенных в установленном законом порядке;
- документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора;
- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему

муниципального имущества в аренду без проведения торгов (при наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции»);

- доверенность представителя, оформленная надлежащим образом, на подписание заявления и представление документов в случае подписания и подачи документов от имени заявителя.

5.9.2. Для физических лиц и индивидуальных предпринимателей:

- заявление в простой письменной форме;

- копии документов, удостоверяющих личность;

- документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов (при наличии оснований, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции»);

- доверенность представителя, оформленная надлежащим образом, на подписание заявления и представление документов в случае подписания и подачи документов от имени заявителя.

5.10. При передаче в аренду имущества без проведения торгов арендодатель получает на заявителя выписку из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей для проведения проверки достоверности предоставленной заявителем информации.

5.11. Основанием для заключения договора аренды по результатам проведения торгов является протокол об итогах проведения торгов. Не допускается заключение договора аренды ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах торгов (в форме конкурсов, аукционов) на официальном сайте торгов.

Основанием для заключения договора аренды без проведения торгов в отношении имущества, составляющего муниципальную казну городского округа Ступино Московской области, является постановление администрации городского округа Ступино Московской области, которое издается на основании заявления заявителя в администрацию городского округа Ступино Московской области, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.12. По истечении срока договора аренды муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в Федеральном законе от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции», 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:

1) 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;

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

5.13. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в Федеральном законе от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции».

5.14. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора

аренды муниципального имущества по основаниям, не предусмотренным в Федеральном законе от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции», и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Условия аренды муниципального имущества

6.1. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды муниципального имущества (далее - договор аренды) (приложение 1 к настоящему Положению).

6.2. В договоре аренды указываются: состав передаваемого в аренду имущества, целевое назначение имущества, условия и сроки договора аренды, порядок, условия и сроки внесения арендной платы и иные условия, связанные с особенностями сдаваемого в аренду муниципального имущества и определяемые арендодателем.

6.3. Договор аренды, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией, производится арендатором. Не прошедшие регистрацию договоры аренды считаются недействительными.

6.4. Кроме того, в соответствии с договором аренды арендатор оплачивает коммунальные услуги, а также эксплуатационные расходы, связанные с содержанием имущества, по отдельным договорам в соответствии с установленными нормами на основании действующих цен и тарифов, которые он самостоятельно заключает с соответствующими организациями.

7. Порядок передачи в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области

7.1. Предоставление в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями или муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области, осуществляется путем проведения торгов на право заключения договора аренды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 N135-ФЗ «О защите конкуренции», после получения письменного согласия администрации городского округа Ступино Московской области.

7.2. Для получения согласия на передачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями или муниципальными унитарными предприятиями, муниципальное учреждение или муниципальное унитарное предприятие городского округа Ступино Московской области представляет в администрацию городского округа Ступино Московской области следующие документы:

7.2.1. Заявление, подписанное руководителем муниципального учреждения или муниципального унитарного предприятия городского округа Ступино Московской области, с указанием имущества (в том числе индивидуализирующие характеристики данного имущества), предполагаемого к сдаче в аренду, обоснования необходимости передачи его в аренду, предполагаемые условия аренды, цели использования имущества арендатором (приложения 3, 4 к настоящему Положению).

7.2.2. Копии документов, подтверждающие права муниципального учреждения или муниципального унитарного предприятия городского округа Ступино Московской области имущество, сдаваемое в аренду.

7.2.3. Копию технического паспорта с указанием объекта на сдаваемое в аренду муниципальное имущество.

7.3. Администрация городского округа Ступино Московской области в течение 30 дней рассматривает представленные муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием документы и принимает решение о даче согласия по передаче в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием, или об отказе в даче согласия.

7.4. Форма договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, предусмотрена настоящим Положением и является обязательной при предоставлении в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями и муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области (приложение 1 к настоящему Положению). В течение десяти рабочих дней с момента заключения договора аренды муниципальное учреждение или муниципальное унитарное предприятие городского округа Ступино Московской области направляет в администрацию городского округа Ступино Московской области копию договора аренды, заверенную в установленном законом порядке. Все изменения и дополнения к договорам аренды, заключенные муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием городского округа Ступино Московской области, совершаются только при согласовании с администрацией городского округа Ступино Московской области в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

7.5. Отказ на сдачу в аренду муниципального имущества, закрепленного за муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием городского округа Ступино Московской области, должен быть мотивированным.

7.6. Основанием для отказа является:

7.6.1. Неполная или недостоверная информация в представленных документах.

7.6.2. Предлагаемые условия аренды не соответствуют предмету и целям деятельности муниципального учреждения или муниципального унитарного предприятия городского округа Ступино Московской области.

7.6.3. Невозможность в результате аренды муниципального имущества, закрепленного за муниципальными учреждениями или муниципальными унитарными предприятиями городского округа Ступино Московской области, осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены их уставами, или ограничение такой возможности.

7.6.4. Предлагаемые условия аренды не соответствуют требованиям настоящего Положения, а также не обеспечивают сохранность муниципального имущества или использование его по назначению.

8. Порядок расчета арендной платы

8.1. Размер арендной платы за пользование:

8.1.1. Предоставленным в аренду муниципальным имуществом по результатам торгов (в форме конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

Начальный размер арендной платы за пользование муниципальным

имуществом, необходимый для проведения торгов (в форме конкурсов, аукционов), определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

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

8.1.2. Объектами муниципального имущества, предоставленными в аренду без проведения торгов, за исключением объектов, указанных в пункте 5.3 настоящего Положения, определяется по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

8.1.3. Объектами жилищно-коммунального хозяйства, объектами сети инженерно-технического обеспечения, включая сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения (к числу которых относятся котельные, центральные тепловые пункты, артезианские скважины, водозаборные узлы, системы водоподготовки, очистные сооружения, а также здания, сооружения, неразрывно связанные с сетями теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) и газоснабжения (включая газопроводы, сооружения, пункты редуцирования газа, технические и технологические устройства, расположенные на наружных газопроводах, и предназначенные для транспортировки природного газа, устройства электрохимической защиты стальных газопроводов от коррозии и средства телемеханизации, телеметрии и их средства электропривода и энергоснабжения), находящимися в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, и предоставляемыми в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), в случае, указанном в пункте 5.3 настоящего Положения, составляет 1 (один) рубль в год за один метр протяженности сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения; один квадратный метр зданий, помещений, сооружений, являющихся объектами жилищно-коммунального хозяйства; один погонный метр газопровода; одну единицу сооружения или газового (технического или технологического) оборудования на газопроводе.

8.1.4. Объектами, находящимися в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области и предоставляемыми в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) для размещения фандомата (экопункта) по автоматизированному приему пустой алюминиевой, пластиковой тары, составляет 1 рубль в год за 1 квадратный метр зданий, помещений, сооружений.

8.2. В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор), который устанавливается Правительством Московской области.

Коэффициент-дефлятор применяется для расчета размера арендной платы, начиная с первого января года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

8.3. Установление льгот по арендной плате для арендаторов, выполняющих социально значимые задачи, производится решением Совета депутатов городского округа Ступино Московской области.

9. Предоставление в субаренду муниципального имущества

9.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать арендованное муниципальное имущество в субаренду на условиях и в порядке,

предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ответственность перед арендодателем за сохранность и надлежащее использование муниципального имущества, сдаваемого в субаренду, несет арендатор.

9.2. В случае принятия арендодателем положительного решения о согласовании сдачи муниципального имущества в субаренду с арендатором оформляется дополнительное соглашение к действующему договору аренды о порядке и условиях сдачи объекта (его части) в субаренду (далее - дополнительное соглашение).

При расчете арендной платы за площадь, сдаваемую арендатором в субаренду, применяется коэффициент $K_{суб} = 1,5$.

9.3. Договор субаренды нежилого помещения (его части) заключается между арендатором и субарендатором. Ответственность по заключению договора субаренды нежилого помещения возлагается на арендатора. После заключения договора субаренды арендатор один экземпляр этого договора в месячный срок направляет арендодателю.

9.4. При нарушении арендатором правил о порядке сдачи муниципального имущества в субаренду договор аренды подлежит досрочному расторжению в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.5. Срок субаренды муниципального имущества не должен превышать срок аренды, установленный в договоре аренды.

9.6. Если договор аренды по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

10. Порядок уплаты арендной платы по договорам аренды муниципального имущества. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества

10.1. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны городского округа Ступино Московской области, а также суммы задатков, не подлежащих возврату участникам торгов, и иные платежи, связанные с арендой муниципального имущества, подлежат зачислению в бюджет городского округа Ступино Московской области, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

10.2. Арендная плата перечисляется в бюджет городского округа Ступино Московской области в полном объеме. При этом платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены арендатором не позднее 25 числа текущего месяца включительно, если иное не установлено договором аренды.

10.3. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, указанными в подпункте 3.1.2 настоящего Положения, а также закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными унитарными предприятиями, подлежит зачислению в полном объеме на счет, указанный в договоре аренды, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

10.4. Финансирование расходов, связанных со сдачей в аренду муниципального имущества, находящегося в составе муниципальной казны городского округа Ступино Московской области, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Ступино Московской области.

10.5. Муниципальные учреждения и муниципальные унитарные предприятия городского округа Ступино Московской области самостоятельно несут расходы,

связанные с арендой, закрепленного за ними имущества.

11. Контроль за исполнением условий договоров аренды муниципального имущества

11.1. Контроль за исполнением арендатором условий договоров аренды осуществляет арендодатель в порядке, предусмотренном договором аренды.

11.2. Контроль за полнотой и своевременным поступлением в бюджет городского округа Ступино Московской области доходов от сдачи в аренду муниципального имущества осуществляет арендодатель.

11.3. В случае нарушения муниципальным учреждением или муниципальным унитарным предприятием городского округа Ступино Московской области при сдаче муниципального имущества в аренду требований настоящего Положения или законодательства Российской Федерации администрация городского округа Ступино Московской области вправе:

11.3.1. Потребовать устранения выявленных недостатков.

11.3.2. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

11.3.3. Инициировать привлечение руководителя муниципального учреждения или муниципального унитарного предприятия городского округа Ступино Московской области к ответственности, предусмотренной заключенным с ним трудовым договором и законодательством Российской Федерации.

Приложение 1
к Положению о порядке
предоставления в аренду имущества,
находящегося в муниципальной
собственности городского округа
Ступино Московской области

ДОГОВОР АРЕНДЫ
недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности
городского округа Ступино Московской области

г. Ступино Московская область

«___» _____ года

_____, расположенный по адресу: _____, стоящий на учете в _____ под идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) _____ КПП _____, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и _____, расположенное по адресу: _____, стоящее на учете в _____ под идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) _____ КПП _____, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, в соответствии с _____, заключили настоящий договор аренды муниципального недвижимого имущества (далее - **«Договор»**), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование следующие объекты (далее – Имущество):

- _____ площадью _____, с кадастровым номером _____, расположенное по адресу: _____ (далее - Имущество).

1.2. Имущество передается для _____.

1.3. Имущество находится в собственности и составляет казну муниципального образования «Городской округ Ступино Московской области».

1.4. Арендодатель гарантирует, что Имущество на момент заключения договора не является предметом залога и под арестом не состоит.

2. Срок аренды

2.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации Договора. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «___» _____ года по «___» _____ года на _____ (_____) с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2. В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного настоящего Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи (Приложение 1 к настоящему Договору).

3.2. Арендатор не позднее, чем за два месяца письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества в случае окончания срока действия настоящего Договора.

По окончании срока действия настоящего Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями. Стоимость таких улучшений по окончании срока аренды арендатору не возмещается.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от продления настоящего Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия настоящего Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора.

4.1.3. Изменять размер арендной платы в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Размер арендной платы может быть увеличен не более чем на 20 (двадцать) процентов за исключением случаев, если размер потребительских цен превысит указанную величину. В таком случае размер арендной платы может быть увеличен не более, чем на величину индекса потребительских цен.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Уведомить письменно Арендатора об изменении размера арендной платы.

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

4.2.3. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных настоящим Договором арендных платежей.

4.2.4. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения арендуемых помещений в связи с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке Имущества, в котором находятся арендуемые помещения, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с арендуемыми помещениями, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемые помещения.

4.2.5. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора.

4.2.6. Осуществлять контроль за соответствием занимаемых Арендатором помещений, переданных в аренду.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать имущество по целевому назначению в соответствии с пункте 1.2 исключительно с принятыми нормами эксплуатации.

4.3.2. Обеспечивать сохранность Имущества путем компенсации затрат на страхование Имущества в течение месяца после вступления в силу настоящего Договора. В случае отсутствия таких затрат в течение месяца после вступления в силу настоящего Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Имущества до конца текущего года и ежегодно до 25 января переоформлять страховые полисы. Надлежащим образом оформленные страховые полисы представлять Арендодателю в двухнедельный срок после их оформления.

4.3.3. В течение 21-го календарного дня со дня получения от Арендодателя 3-х подписанных им экземпляров настоящего Договора, подать в соответствующий регистрирующий орган пакет документов для регистрации настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. В случае уклонения Арендатора от представления документов на государственную регистрацию и не возврата настоящего договора в течение 2-х месяцев с момента получения экземпляров настоящего Договора, договор считается не заключенным, Имущество подлежит освобождению.

В случае, если в аренду передается часть здания (помещения), Арендатор осуществляет государственный кадастровый учет (изготовление технического плана) такой части здания (помещения) за свой счет.

4.3.4. В течение 5-ти календарных дней с начала срока действия настоящего Договора принять Имущество от Арендодателя по акту приема-передачи.

4.3.5. В срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня получения настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, передать Арендодателю один его экземпляр со всеми имеющимися приложениями и дополнениями.

4.3.6. Соблюдать в арендуемом Помещении требования контролирующих и надзорных органов, установленные для организаций данного вида деятельности.

4.3.7. Не производить никаких перестроек (перепланировок и т.д.) в здании (помещении) без письменного разрешения Арендодателя и собственника Имущества. Перепланировку, переоборудование, реконструкцию производить при наличии согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в установленном законом порядке. Не допускается переустройство и (или) перепланировка помещения без согласования в установленном законом порядке. Государственная услуга «Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения» оказывается органом местного самоуправления в порядке и в сроки, установленные административным регламентом.

4.3.8. Неукоснительно соблюдать Правила благоустройства и санитарного содержания, утвержденные в установленном порядке, в том числе своевременно благоустраивать и содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, осуществлять уборку мусора, листья, твердых бытовых отходов и посторонних предметов, в зимнее время - уборку снега, подсыпку антигололедными препаратами. Границы территории, подлежащей уборке и благоустройству определены на расстоянии пяти метров от границ нежилого помещения, отдельно стоящего здания, павильона, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.3.9. Обеспечивать за свой счет выполнение текущего и капитального ремонта, а также содержания арендуемого Имущества, в том числе фасадов, кровли, входных групп, навесов, мест загрузки и выгрузки, ограждений, вывесок и других устройств, внутренних инженерных сетей.

4.3.10. Обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории, включая установку урн, мусоросборников, мойку витринных стекол, освещение в темное время суток, оборудование мест для стоянки автотранспорта (стоянка грузового автотранспорта допускается исключительно в целях разгрузки и загрузки), устройств для беспрепятственного доступа инвалидов и маломобильных групп населения (перил, пандусов и т.п.), устройство и ремонт тротуарной плитки, дороги, окраску бортовых камней дороги, озеленение (цветники, декоративные деревья).

4.3.11. Выполнять работы по художественно-эстетическому оформлению Имущества - здания (помещения), фасадов, входных групп, витражей с оборудованием световой рекламы (свето-статической, свето-динамической, неоновой) при условии обязательного согласования в администрации городского округа Ступино Московской области.

4.3.12. Обеспечивать нормативное состояние фасадов, витрин, кровли, рекламы, неоновое освещение, вывесок, светильников. Своевременно производить замену осветительных приборов.

4.3.13. Обеспечивать схемы погрузо-разгрузочных работ, их продолжительность по согласованию с управляющей компанией автомобилями грузоподъемностью не более 2,5 т.

4.3.14. Обеспечивать выполнение Закона Московской области о тишине, правилах торговли.

4.3.15. Заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов.

4.3.16. Ежегодно в апреле-мае проводить очистку и покраску элементов здания цоколя, фасада (частично), окон, дверей, металлоконструкций, ремонт входной группы.

4.3.17. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий, произвести восстановление Имущества за счет средств Арендатора при наличии его вины. При возникновении чрезвычайных происшествий обеспечить немедленный доступ соответствующих служб в арендуемое Имущество. В случае пожара обеспечить устранение последствий пожара и восстановление Имущества за счет средств Арендатора при наличии его вины.

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

4.3.19. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных настоящим Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязуется погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2 настоящего Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.3.20. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра.

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

4.3.22. Заключить договор 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 настоящего Договора.

Заключить договоры с обслуживающей организацией на профилактические работы и техническое обслуживание внутридомовых систем инженерного оборудования, а так же по содержанию и обслуживанию мест общего пользования, придомовой территории, подвала, чердака - общего имущества многоквартирного дома.

Не позднее месяца с момента заключения таких договоров - предоставить копии Арендодателю.

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

4.3.24. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение Помещения (залог, субаренда и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

В случае заключения договора субаренды предоставить копию Арендодателю.

4.3.25. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Имущество в течение установленного рабочего дня в любое время для его осмотра и контроля за исполнением условий договора и законодательства Российской Федерации, а также для выполнения работ, связанных с ремонтом внешних стен, систем вентиляции, электроснабжения, газоснабжения, распределения электроэнергии, водопроводных и канализационных систем, отопления, лифтового оборудования, систем дымовой и пожарной сигнализации.

4.3.26. Принимать незамедлительные меры по устранению замечаний, указанных в предписаниях, выданных в установленном порядке уполномоченными органами и службами.

4.3.27. Обеспечивать неукоснительное соблюдение всеми сотрудниками, посетителями, контрагентами, поставщиками и подрядчиками правил внутреннего распорядка.

4.3.28. В случае необходимости в использовании Имущества для муниципальных нужд досрочно освободить Имущество и передать его по акту приема-передачи в двухнедельный срок со дня получения обращения об освобождении.

4.3.29. Осуществлять (возмещать) оплату в установленном порядке за капитальный и текущий ремонт мест общего пользования, несущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического оборудования, инженерных сетей, систем и устройств пропорционально занимаемой площади нежилого помещения, расположенного в жилом доме.

4.3.30. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

4.3.32. При расторжении настоящего Договора в связи с окончанием срока действия договора или в связи с досрочным расторжением договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия договора или до планируемой даты расторжения договора Арендодателю о предстоящем расторжении договора и освобождении Имущества.

4.3.33. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия настоящего Договора или досрочного расторжения настоящего Договора. Содержать Имущество в полной исправности до момента сдачи его по акту приема-передачи.

4.4. Арендатор не вправе без разрешения администрации городского округа Ступино Московской области размещать рекламные щиты, наклейки и другие материалы на фасадной части здания (помещения).

4.5. Арендатору запрещается устанавливать оборудование, инженерные системы, электрооборудование мощностью, превышающей проектную мощность, размещать в помещениях имущество с нагрузкой более 250 кг на кв.м пола.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения настоящего Договора составляет ____ (____) рублей ____ копеек, без учета НДС, расходов на содержание и эксплуатацию.

НДС рассчитывается и уплачивается в доход бюджета в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды размер арендной платы за пользование Имуществом определяется по итогам проведенных торгов / или по начальной (минимальной) цене договора.

5.3. Арендная плата за Имущество вносится Арендатором ежемесячно посредством платежных поручений до 25-го числа текущего месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, по следующим реквизитам:

Получатель платежа: _____.

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «____» _____ года №____ за (период оплаты), без учета НДС».

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

5.5. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.18 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа).

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Оплата неустойки (штрафа, пени) по Договору от «____» _____ года №____».

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.3 настоящего Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 4.3.1, 4.3.2., 4.3.7, 4.3.9, 4.3.24 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.3 настоящего Договора, штраф в размере 5 процентов от

суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора.

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

6.5. В случае несвоевременного возвращения арендованного Имущества Арендодателю, Арендатор уплачивает арендную плату за все время нахождения Имущества у Арендатора.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок

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

7.2. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с законодательством.

7.3. Настоящий договор аренды прекращает своё действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора в установленном порядке;
- признание Арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятие решения администрацией городского округа Ступино Московской области о реконструкции, сносе арендуемого помещения;
- изменения функционального назначения помещения с целью использования его для иных нужд по исполнению полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;
- досрочное расторжение договора аренды по соглашению Сторон или в судебном порядке.

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

7.4.1. Использование Имущества не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора.

7.4.2. Не внесения арендной платы более двух сроков подряд, либо нарушение сроков внесения арендной платы более двух раз подряд, либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока подряд.

7.4.3. При нарушении пунктов 4.3.6, 4.3.14, 4.3.22, 4.3.23, 4.3.24, 4.3.29 настоящего Договора.

7.4.4. В случае необоснованного уклонения Арендатора от осуществления государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

7.4.5. В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания в установленный срок дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4.6. В других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без компенсационных выплат Арендатору путем направления соответствующего уведомления за 14 календарных дней до даты одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случае ненадлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств по использованию Помещения с существенными нарушениями условий настоящего

Договора или его назначением, либо с неоднократными нарушениями; ухудшения состояния Помещения; своевременного не устранения выявленных нарушений в порядке использования Помещениями на основании письменного требования Арендодателя.

7.6. Сторона, получившая предложение о досрочном расторжении настоящего Договора, обязана письменно уведомить другую Сторону о своём согласии или несогласии в течении 14-ти календарных дней с даты получения такого предложения.

8. Порядок разрешения споров

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

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

9. Прочие условия

9.1. Приложение 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

9.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для органов Федеральной регистрационной службы.

В случае если срок действия договора аренды не менее одного года - договор подлежит регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации договора аренды возлагаются на Арендатора.

10. Адреса и реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____
Юридический (почтовый) адрес: _____
Телефон: _____ / e-mail: _____
ОГРН _____ / ИНН _____ / КПП _____
Получатель платежа: _____

АРЕНДАТОР: _____
Юридический (почтовый) адрес: _____
Телефон: _____ / e-mail: _____
ОГРН _____ / ИНН _____ / КПП _____
Банковские реквизиты: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

МП

МП

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

г. Ступино Московская область

« ____ » ____ ____ года

____, расположенный по адресу: _____, стоящий на учете в _____ по Московской области под идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) _____ КПП _____, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

____, расположенное по адресу: _____, стоящее на учете в _____ под идентификационным номером налогоплательщика (ИНН) _____ КПП _____, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, Арендатор принял во временное пользование следующее Имущество: _____.

2. На момент передачи Имущество находится в удовлетворительном состоянии.

ПЕРЕДАЛ:

Арендодатель: _____

МП

ПРИНЯЛ:

Арендатор: _____

МП

Приложение 2
к Положению о порядке
предоставления в аренду
имущества, находящегося в
муниципальной собственности
городского округа Ступино
Московской области

РАЗРЕШЕНИЕ
на сдачу в субаренду части нежилого помещения

Администрация городского округа Ступино Московской области, рассмотрев
заявление Арендатора _____,
(наименование юридического лица / ФИО физического лица)

арендуемого нежилого помещения площадью _____ кв.м, расположенное по адресу:

(адрес арендуемого Имущества)

согласно договору аренды от _____ № _____, на сдачу в
субаренду площади в размере _____ кв.м, не возражает против сдачи в субаренду
части нежилого помещения площадью _____ кв. м под _____
(вид деятельности)

сроком на _____.

(Должность)

(подпись)

(ФИО)

МП

Приложение 3
к Положению о порядке
предоставления в аренду
имущества, находящегося в
муниципальной собственности
городского округа Ступино
Московской области

В администрацию городского округа Ступино
Московской области

от _____

тел. _____

Прошу дать согласие на предоставление в аренду муниципального
имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением:
нежилое помещение общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу:
_____, _____ ИНН _____ для _____ сроком с _____ по _____.
(наименование арендатора)

Приложение: копия поэтажного плана с выделением нежилого помещения,
предоставляемого в аренду.

(Наименование учреждения, должность)

(подпись)

(ФИО, дата)

МП

Приложение 4
к Положению о порядке
предоставления в аренду
имущества, находящегося в
муниципальной собственности
городского округа Ступино
Московской области

В администрацию городского округа Ступино
Московской области

от _____

тел. _____

Прошу дать согласие на предоставление в аренду муниципального
имущества, переданного в хозяйственное ведение предприятию: нежилое
помещение общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: _____,
_____, _____ ИНН _____ для _____ сроком с _____ по _____.
(наименование арендатора)

Приложение: копия поэтажного плана с выделением нежилого помещения,
предоставляемого в аренду.

(Наименование предприятия,
должность)

(подпись)

МП

(ФИО, дата)