



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЛОТОШИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 25.04.2019 № 561/53

Об утверждении в Положения о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области

Во исполнение письма заместителя Председателя Правительства Московской области от 21.01.2019 №Исх-758/13 об использовании в работе рекомендаций Правительства Московской области по заключению договоров аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, с органами государственной власти, федеральными государственными учреждениями с учетом особенностей применения Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Уставом Лотошинского муниципального района Московской области, Совет депутатов Лотошинского муниципального района Московской области,

Решил:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области (прилагается).
2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов Лотошинского района от 07.11.2006 №313/34 «Об утверждении Положения о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области».
3. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании - газете «Сельская новь» и разместить на официальном сайте www.лотошине.рф.

Председатель Совета депутатов
Лотошинского муниципального района



Глава
Лотошинского муниципального района
ВЕРНО:

В.В.Моляров

Е. Л. Долгасова

Разослать: депутатам – 15 экз., Совету депутатов, КУИ – 5 экз. (заверенных), газете «Сельская новь», юридическому отделу, прокурору, в дело.

Положение о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Уставом Лотошинского муниципального района Московской области, Положением о Комитете по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области.

1.2. Настоящее Положение определяет основные принципы и правила распоряжения объектами муниципального нежилого фонда (далее - Объект), являющихся собственностью Лотошинского муниципального района Московской области, и распространяется на отношения, связанные с передачей вышеуказанных Объектов в аренду.

1.3. С введением в действие настоящего Положения все ранее принятые и изданные местные нормативные акты, регулирующие порядок и условия сдачи в аренду, субаренду объектов муниципального нежилого фонда на территории Лотошинского муниципального района, утрачивают силу.

1.4. Сдача в аренду Объектов осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - федеральный закон 135-ФЗ) и приказом ФАС России 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 владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - федеральный закон 44-ФЗ).

1.5. Арендодателем Объектов, составляющих имущество казны Лотошинского муниципального района, выступает в соответствии с Уставом Лотошинского муниципального района и Положением о Комитете по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района, именуемый в дальнейшем «Комитет».

1.6. Арендодателем Объектов, закрепленных на праве оперативного управления за бюджетными, казенными или автономными муниципальными учреждениями, на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями, выступают соответственно муниципальные учреждения или муниципальные предприятия.

1.7. Виды помещений, сдача которых в аренду не допускается, а также ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества устанавливаются действующим

законодательством и решениями Совета депутатов Лотошинского муниципального района Московской области.

1.7. Сдача нежилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.8. Контроль за использованием арендаторами предоставленных в аренду Объектов осуществляется Комитетом и их балансодержателями, а также отраслевыми отделами (комитетами, управлениями) администрации Лотошинского района, курирующими основной вид деятельности, осуществляемый арендатором в арендуемом помещении, по вопросам, отнесенным к их компетенции в соответствии с договором аренды нежилого помещения.

1.9. Арендатор берет на себя обязанности по страхованию взятого в аренду Объекта по полному пакту рисков на сумму, определяемую договором страхования, либо обеспечивает сохранность арендуемых помещений и за счет своих средств возмещает нанесенный ущерб от порчи принятого в аренду Объекта.

1.10. В случае покупки (приватизации) Объекта правопреемником арендодателя становится покупатель (юридическое или физическое лицо, приобретшее его в установленном законом порядке).

1.11. Настоящее Положение вступает в силу с момента опубликования в газете «Сельская новь» ГАУ МО «Лотошинское информгентство».

2. Порядок предоставления в аренду объектов нежилого фонда

2.1. Предоставление в аренду объектов нежилого фонда, находящегося в собственности муниципального образования «Лотошинский муниципальный район Московской области» относится к муниципальной услуге.

2.2. Лицами, имеющими право на получение Муниципальной услуги, являются физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели (далее - Заявитель).

2.3. Стандарт предоставления муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов», (далее - муниципальная услуга), состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий) по предоставлению муниципальной услуги, требования к порядку их выполнения, формы контроля за исполнением административного регламента, досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий (бездействия) Уполномоченного органа местного самоуправления Лотошинского муниципального района Московской области - Комитета, должностных лиц Комитета либо муниципальных служащих устанавливает административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов», утвержденный постановлением главы Лотошинского муниципального района от 04.05.2018 № 450 (далее - административный регламент). Административный регламент размещен на сайте www.lotoshinnye.ru.

2.4. Действие указанного административного регламента распространяется на имущество, находящееся в собственности Лотошинского муниципального района Московской области, составляющего казну Лотошинского муниципального района.

2.5. Информирование заявителей о порядке предоставления муниципальной услуги осуществляется специалистами Комитета и многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг Московской области, расположенных на

территории муниципального образования Московской области (далее - многофункциональные центры).

2.6. Обращения органов государственной власти, федеральных государственных учреждений, органов власти и учреждений субъектов Российской Федерации, а также муниципальных органов власти и учреждений о заключении (переоформлении на новый срок) договоров аренды недвижимого имущества не подпадают под действие административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление в аренду имущества (за исключением земельных участков), находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов».

2.7. Договоры аренды по вышеуказанным обращениям заключаются в соответствии с п. 32 ч. 1 ст. 93 федерального закона 44-ФЗ и для заявителей, указанных в п.2.6 настоящего Положения являются государственными (муниципальными) контрактами (далее – контракт).

3. Оформление аренды

3.1. Срок предоставления Муниципальной услуги составляет не более 11 рабочих дней с даты регистрации Заявления в Администрации.

При необходимости проведения конкурсного отбора оценочной организации и проведения оценки рыночной стоимости арендной платы за имущество срок предоставления муниципальной услуги составляет 71 рабочих дней с даты регистрации заявления в Администрации.

3.2. Комитет ведет учет и журнал регистрации договоров аренды (контрактов) в соответствии с действующими нормативными актами и настоящим Положением.

3.3. Срок аренды устанавливается договором аренды (контрактом) в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Договор аренды (контракт) Объекта оформляется Комитетом в соответствии с типовой формой краткосрочного или долгосрочного договора (контракта), прилагаемой к настоящему Положению (приложения №1,2), и подписывается председателем Комитета и арендатором.

3.5. Сдача и приемка недвижимого имущества при заключении договора аренды производится на основании акта приемки-передачи, который является неотъемлемой частью договора аренды (контракта).

3.6. Государственная регистрация договора аренды (контракта) производится в установленном порядке в случае, если договор заключен на срок более года. Обязанность по прохождению государственной регистрации возлагается на арендодателя.

4. Расторжение договора (контракта)

4.1. Расторжение договора (контракта) допускается

- по соглашению сторон,

- по решению суда,

- в случае одностороннего отказа стороны договора (контракта) от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством, а также ч. 8 ст. 95 Федерального закона 44-ФЗ.

4.2. Досрочное расторжение договора аренды (расторжение договора Арендодателем в одностороннем порядке) возможно в установленном законом порядке в следующих случаях:

- неиспользование арендаторами предоставленных им Объектов в течение 2 месяцев без уважительной причины;

- использование Объектов аренды не по назначению;

- нарушение арендаторами условий договора аренды (контракта) или принятых перед арендодателем обязательств;

- самовольное предоставление помещений в субаренду;

- ликвидация арендатора;

- просрочка внесения арендной платы и других предусмотренных договором аренды (контрактом) платежей свыше двух месяцев;

- появление государственной (муниципальной) необходимости в арендуемых помещениях;

- ухудшение состояния арендуемого помещения по вине арендатора.

4.3. Арендатор после истечения срока договора (контракта) имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора (контракта) на новый срок. О намерении заключить такой договор аренды (контракт) арендатор обязан уведомить в письменной форме арендодателя не позднее чем за месяц до истечения срока заключенного договора (контракта), так и при досрочном его расторжении в одностороннем порядке. При несоблюдении этого пункта договор считается расторгнутым по истечении срока договора аренды (контракта).

4.4. Доказательствами, которые могут быть положены в основу для расторжения договоров аренды, являются любые сведения о нарушении условий действующих договоров аренды в актах контролирующих и надзорных органов, органов местного самоуправления, комиссионных проверок (плановых, неплановых), назначаемых специально для таких целей арендодателем.

5. Арендные платежи и расчеты по договору аренды муниципального недвижимого имущества

5.1. Годовая арендная плата за арендуемые помещения (здания) по долгосрочному и краткосрочному договорам аренды устанавливается на основании отчета независимых оценщиков, соответствующих требованиям Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.2. При определении годовой арендной платы по долгосрочному договору аренды ежегодно, начиная за годом, следующим после года заключения долгосрочного договора аренды, применяются: Кинф - индекс инфляции (индекс-дефлятор).

Апл = Аоп х Кинф,

где:

Аоп - годовая арендная плата по данным отчета независимого оценщика;

Кинф - индекс инфляции (индекс-дефлятор).

Основанием для Арендатора по оплате арендных платежей является уведомление Арендодателя.

5.3. Снижение размеров арендной платы может осуществляться на основе решения Совета депутатов Лотошинского муниципального района Московской области.

5.4. Основная и вспомогательная площадь нежилых помещений (зданий), являющихся предметом договора, определяется на основании технических паспортов, выполненных ГУП МО «МОБТИ» или технических планов.

5.5. Арендная плата за арендуемое нежилое помещение устанавливается в денежном выражении. Условия, сроки и реквизиты перечисления арендной платы указываются в договоре.

5.6. В отдельных случаях в интересах сохранения и улучшения состояния муниципального нежилого фонда на основании решения Главы Лотошинского муниципального района, принятого по представлению Комитета, в счет арендной платы может быть зачтено выполнение арендатором капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемого помещения. До принятия указанного решения арендатор оплачивает арендную плату денежными средствами в полном размере в соответствии с договором аренды (

Указанный зачет не относится к льготам по арендной плате.

5.7. Арендная плата за пользование имуществом перечисляется арендатором в полном объеме в бюджет района.

5.8. Налог на добавленную стоимость с арендной платы перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с НК РФ.

5.9. В случае несвоевременной уплаты арендных платежей арендатору начисляются пени за каждый день просрочки в размере одной трехсотой действующей на это время ключевой ставки Центрального банка РФ на сумму просроченного платежа.

5.10. Арендатор уплачивает предоставленные ему коммунальные услуги и несет затраты, связанные с содержанием арендуемых Объектов, по отдельным договорам и в полном объеме.

5.11. При заключении договора аренды для размещения отделений федеральной почтовой связи без проведения торгов в порядке, установленном Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», применяется понижающий коэффициент (Кп) в размере 0,5.

5.12. По вновь заключаемым и действующим договорам аренды с субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - СМСП), осуществляющими социально значимые виды деятельности (приложение №1 к Положению), применяется понижающий коэффициент 0,5 к размеру годовой арендной платы.

ПЕРЕЧЕНЬ

ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ОТНЕСЕННЫХ К СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫМ

1. Частные детские сады и образовательные центры.
2. Здравоохранение, физическая культура и социальное обслуживание граждан.
3. Народно-художественные промыслы и ремесла.
4. Парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, службы быта до 100 кв. м <*>.
5. Ветеринарные клиники до 100 кв. м <*>.
6. Магазины шаговой доступности, пекарни до 100 кв. м <*>.

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

Приложение №2

к Положению о порядке передачи
нежилых помещений (зданий),
находящихся в муниципальной
собственности Лотошинского
муниципального района
Московской области

ДОГОВОР АРЕНДЫ (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ/МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ) № _____
(долгосрочный)

п. Лотошино, Московская область

_____ года

Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, зарегистрирован Исполнительным комитетом районного Совета народных депутатов Лотошинского района 04.12.1991 за №359/15, ОГРН 1025007373951, ИНН 5071000888, КПП 507101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 143800, Россия, Московская область, п. Лотошино, ул. 1-я Лынозаводская, д.11, действующий от имени муниципального образования «Лотошинский муниципальный район Московской области» на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Лотошинского муниципального района Московской области от 19.12.2011 №325/32, в лице председателя _____, руководствуясь постановлением Главы Лотошинского муниципального района Московской области от _____ № _____, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, действующего на основании _____, (наименование, номер, дата документа) _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, руководствуясь Положением о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Лотошинского района Московской области от _____ № _____, заключили настоящий договор аренды (государственный/муниципальный контракт) (далее – договор (контракт)) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора (контракта) является аренда нежилых помещений № _____, кадастровый номер _____ (при наличии), общей площадью _____ кв. м, площадью с учетом мест общего пользования _____ кв. м (приложение № 1, приложение № 2 - требуются, если сдаются отдельные помещения, а не полностью здание или помещение с отдельным входом), находящихся в _____, общей площадью _____ кв. м, расположенном по адресу: _____ (наименование объекта)

1.2. _____ принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «Лотошинский муниципальный район Московской области» на основании _____, запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № _____ от _____.

1.3. Нежилые помещения предоставляются Арендатору во временное пользование для _____ на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.4. Право на заключение данного договора Арендатор приобрел _____.

1.5. Срок аренды устанавливается с _____ по _____.

II. ЦЕНА ДОГОВОРА (КОНТРАКТА) И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями составляет _____ руб. (_____) с учетом налога на добавленную стоимость (20%) в размере _____ руб. (_____) (Сумма прописью), в месяц - _____ руб. (_____) с учетом налога на добавленную стоимость (20%) _____ руб. (_____) (Сумма прописью), без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

Сумма годовой арендной платы определена на основании (в соответствии) _____.

2.2. Цена договора (контракта) определяется как размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (п.2.1 договора (контракта)).

Цена (договора) контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения договора (контракта).

2.3. Арендная плата за нежилые помещения вносится Арендатором ежемесячно до 15 числа текущего месяца (государственными органами, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями вносится ежемесячно до 25 числа текущего месяца) путем безналичного перечисления на бюджетный счет: _____ Налог на добавленную стоимость рассчитывается Арендатором и вносится в бюджет самостоятельно.

2.4. В соответствии с Положением о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Лотошинского района Московской области от _____ № _____, со следующего года при определении годовой арендной платы применяется Коэффициент - индекс инфляции (индекс-дефлятор).

Апл = Апоб x Коэфф.

где Апоб - арендная плата, предложенная победителем торгов;

Коэфф - индекс инфляции (индекс-дефлятор).

Ежегодно, начиная со следующего года, Арендодатель проводит перерасчет арендных платежей с применением индекса-дефлятора. Основанием для Арендатора по оплате арендных платежей в сроки, установленные в п. 2.3 данного договора (контракта), является уведомление Арендодателя.

2.5. Арендная плата за нежилые помещения начисляется с момента подписания настоящего договора (контракта).

2.6. Различного рода налоги, сборы и платежи, лежащие на сторонах в связи с договором (контрактом), не могут повлиять на размер арендной платы.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать арендуемые нежилые помещения на условиях, установленных настоящим договором, исходя из вида деятельности Арендатора.

3.1.2. По окончании срока договора (контракта) либо при его досрочном расторжении изъять произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда от конструкции арендуемых нежилых помещений, если производимые улучшения были согласованы с Арендодателем, при этом произведенные Арендатором неотделимые улучшения нежилого помещения по окончании срока договора (контракта) либо при его досрочном расторжении возмещению Арендодателем не подлежат (за исключением случаев, когда установка пожарной, охранной сигнализации, приборов учета электроэнергии, воды и тепла производится за счет средств Арендатора в соответствии с условиями аукционной документации).

3.1.3. Иные права, не предусмотренные настоящим договором (контрактом), применяются в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять от Арендодателя нежилые помещения по акту приема-передачи, в котором отражается техническое состояние нежилых помещений на момент передачи.

3.2.2. Своевременно и в порядке, установленном договором, вносить арендную плату за пользование нежилыми помещениями.

3.2.3. Использовать нежилые помещения исключительно в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором (контрактом), для чего самостоятельно и за свой счет производить установку необходимого оборудования и материалов.

3.2.4. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к нежилым помещениям.

3.2.5. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку либо иные изменения, касающиеся нежилых помещений, без письменного согласия Арендодателя.

3.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт нежилых помещений.

3.2.7. По истечении срока договора (контракта), а также при его досрочном расторжении передать нежилые помещения в исправном состоянии Арендодателю по акту приема-передачи.

3.2.8. В случае допущенного им ухудшения состояния нежилых помещений возместить Арендодателю убытки, если не будет доказано, что это ухудшение произошло не по его вине.

3.2.9. Заключить договор с организацией, осуществляющей содержание и техническое обслуживание нежилых помещений.

3.2.10. Застраховать арендуемые нежилые помещения на весь срок аренды либо обеспечивать сохранность арендованных нежилых помещений и за счет своих средств возмещать нанесенный ущерб от порчи принятых в аренду помещений.

3.2.11. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на нежилые помещения со стороны третьих лиц.

3.2.12. Не позднее чем за два месяца письменно сообщить Арендодателю об освобождении нежилых помещений как в случае истечения срока договора (контракта), так и при досрочном расторжении в одностороннем порядке или о намерении продлить договор (контракт), (при несоблюдении этого пункта договор (контракт), считается расторгнутым по истечении срока договора (контракта)).

3.2.13. Содержать в чистоте закрепленную территорию, для чего в течение дня и после окончания работы очищать ее от мусора, а в зимнее время - от снега и льда.

3.2.14. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и иных реквизитов в течение трех рабочих дней с момента такого изменения.

3.2.15. Заключить договор (контракт), со специализированной организацией на вывоз мусора.

3.2.16. Заключить договор на поставку электроэнергии и вести расчет за потребляемую электроэнергию.

3.2.17. Заключить договоры со специализированной организацией на отпуск тепловой энергии, на отпуск питьевой воды и прием сточных вод.

3.3. Арендатор не вправе передавать права по договору третьим лицам, в том числе в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать по акту приема-передачи Арендатору нежилое помещение в течение пяти дней после подписания сторонами договора (контракта), для целей, предусмотренных п. 1.3 настоящего договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.1.3. Уведомить Арендатора об изменении своих банковских реквизитов в течение трех рабочих дней с момента таких изменений.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Требовать досрочного расторжения настоящего договора (контракта), при использовании нежилого помещения не в соответствии с его целевым назначением (разрешенным видом использования), а также при использовании способами, приводящими к его порче.

4.2.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества нежилого помещения и экологической обстановкой в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Отказать в заключении договора (контракта), на новый срок или расторгнуть его досрочно при нарушении существенных условий договора (контракта), со стороны Арендатора.

4.2.4. Требовать досрочного расторжения договора (контракта), только после письменного уведомления Арендатора о необходимости исполнения им обязательств по договору.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором (контрактом), стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы за нежилые помещения, предусмотренных п. 2.4 настоящего договора (контракта), Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый день просрочки пеню в размере одной трехсотой действующей на это время ключевой ставки Центрального Банка РФ, действовавшей в соответствующие периоды, на сумму просроченного платежа.

5.3. В случае несвоевременного возврата по передаточному акту занимаемых помещений Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки.

5.4. Договор аренды (государственный контракт) может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в соответствии с действующим законодательством, если Арендатор:

- не уплачивает арендные платежи свыше двух месяцев подряд в течение календарного года;
- не выполняет требования пп. 3.2.1-3.2.17, 3.3 настоящего договора (контракта).

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора (контракта), только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в месячный срок со дня направления такого предупреждения.

5.5. Расторжение договора (контракта) допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны договора (контракта) от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством, а также ч. 8 ст. 95 Федерального закона 44-ФЗ.

5.6. При нарушении п. 3.2.3-3.2.5, 3.3 настоящего договора (контракта) Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. Указанное нарушение также влечет признание недействительным договора, в соответствии с которым нежилые помещения или их часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор (контракт)).

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор после истечения срока договора (контракта), имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора (контракта) на новый срок. О намерении заключить такой договор аренды (контракт) Арендатор обязан уведомить Арендодателя в срок, указанный в п. 3.2.12 настоящего договора (контракта).

6.2. При исполнении договора (контракта) не допускается перемена арендодателя, за исключением случая, если новый арендодатель является правопреемником арендодателя по такому договору (контракту) вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

В случае перемены арендатора права и обязанности арендатора, предусмотренные договором (контрактом), переходят к новому арендатору

6.3. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из настоящего договора (контракта). Спору, не урегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном законом порядке.

6.4. В случае если собственник арендуемых помещений принимает решение о его залоге, то его Арендодатель в одностороннем порядке может расторгнуть договор аренды (контракт), при наступлении случая обращения взыскания на данные помещения, являющиеся предметом залога.

6.5. Любые изменения и дополнения к договору (контракту), действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами.

6.6. Приложения к настоящему договору (контракту), являющиеся его неотъемлемой частью.

6.7. Договор (контракт), вступает в силу с момента подписания. Настоящий договор (контракт), подлежит государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора (контракта) возлагается на Арендодателя.

6.8. Договор (контракт), составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - Арендатору, один - Арендодателю, один - органу, осуществляющему государственную регистрацию.

VII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

7.1. Арендодатель: Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, ИНН/КПП 5071000888/507101001, ОГРН 1025007373951, почтовый адрес: 143800, Россия, Московская область, пос. Лотошино, ул. Центральная, д. 18; тел.: 8(49628)71560, факс: 8(49628)71567, e-mail: komi@mail.ru.

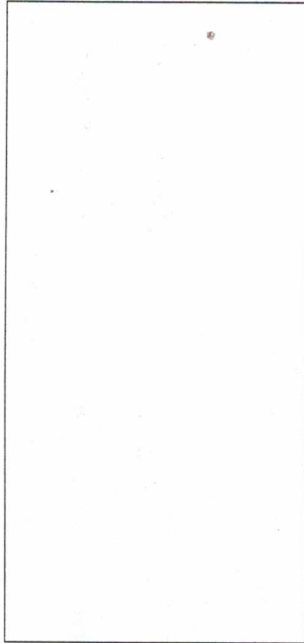
7.2. Арендатор: _____; ИНН/КПП _____;
ОГРН _____, адрес (место нахождения): _____;
тел. _____, факс: _____, e-mail: _____.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель
Комитета по управлению имуществом
администрации Лотошинского
муниципального района
Московской области

АРЕНДАТОР:

План
арендуемых нежилых помещений



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Председатель
Комитета по управлению имуществом
администрации Лотошинского
муниципального района
Московской области

АРЕНДАТОР:

РАСЧЕТ

общей площади арендуемых нежилых помещений
(при необходимости)

Арендатор: _____

Адрес объекта аренды: _____

Основная площадь здания (части здания, помещения), в котором расположено
арендуемое помещение: _____ кв. м.

Вспомогательная площадь здания (части здания, помещения), в котором расположено
арендуемое помещение: _____ кв. м.

Коэффициент = Вспомогательная площадь здания/основная площадь здания

$$K = S_b / S_o$$

Основная площадь арендуемых помещений (S_{o1}): _____ кв. м.

Вспомогательная площадь арендуемых помещений или места общего пользования
(МОП):

$$S_{b1} = S_{o1} \times K$$

Общая площадь арендуемых помещений:

$$S_{\text{общ}} = S_{b1} + S_{o1}$$

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель
Комитета по управлению имуществом
администрации Лотошинского
муниципального района
Московской области

АРЕНДАТОР:

Приложение № 3
к Положению о порядке передачи
нежилых помещений (зданий),
находящихся в муниципальной
собственности Лотошинского
муниципального района
Московской области

ДОГОВОР АРЕНДЫ (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ/МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ) № _____
(краткосрочный)

п. Лотошино, Московская область _____ года

Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, зарегистрирован Исполнительным комитетом районного Совета народных депутатов Лотошинского района 04.12.1991 за №359/15, ОГРН 1025007373951, ИНН 5071000888, КПП 507101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 143800, Россия, Московская область, п. Лотошино, ул. 1-я Льнозаводская, д.11, действующий от имени муниципальной области на основании «Лотошинский муниципальный район Московской области» на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, утвержденного решением Совета депутатов Лотошинского муниципального района Московской области от 19.12.2011 №325/32, в лице председателя

муниципального района Московской области от _____ № _____ «_____», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

_____ (полное наименование юридического лица или Ф.И.О., ИП, ИНН, ОГРН, КПП, адрес (место нахождения) организации или адрес регистрации (для физического лица))

именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ (должность, Ф.И.О. или Ф.И.О.) действующего на основании _____

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, руководствуясь Положением о порядке передачи в аренду нежилых помещений (зданий), находящихся в муниципальной собственности Лотошинского муниципального района Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Лотошинского района Московской области от _____ № _____, заключили настоящий договор аренды (государственный/муниципальный контракт) (далее – договор (контракт)) о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора (контракта) является аренда нежилых помещений № _____, кадастровый номер _____ (при наличии), общей площадью _____ кв. м, площадью с учетом мест общего пользования _____ кв. м (приложение № 1, приложение № 2 - требуются, если сдаются отдельные помещения, а не полностью здание или помещение с отдельным входом), находящихся в _____, общей площадью _____ кв. м, _____ (наименование объекта) расположенном по адресу: _____.

1.2. _____ принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «Лотошинский муниципальный район Московской области» на основании

_____ недвижимости № _____, запись регистрации в Едином государственном реестре

1.3. Нежилые помещения предоставляются Арендатору во временное пользование для _____ на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.4. Право на заключение данного договора Арендатор приобрел _____

1.5. Срок аренды устанавливается с _____ по _____

II. ЦЕНА ДОГОВОРА (КОНТРАКТА) И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

2.1. Размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями составляет _____ руб. (_____ (Сумма прописью) с учетом налога на

добавленную стоимость (20%) в размере _____ руб. (_____ (Сумма прописью) в месяц - _____ руб. (_____ (Сумма прописью) с учетом налога на добавленную

стоимость (20%) _____ руб. (_____ (Сумма прописью), без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

Сумма годовой арендной платы определена на основании (в соответствии) _____

2.2. Цена договора (контракта) определить как размер годовой арендной платы за пользование нежилыми помещениями (п.2.1 договора (контракта)).

Цена (договора) контракта является твердой и определяется на весь срок исполнения договора (контракта).

2.3. Арендная плата за нежилые помещения вносится Арендатором ежемесячно до 15 числа текущего месяца (государственными органами, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями вносится ежемесячно до 25 числа текущего месяца) путем безналичного перечисления на бюджетный счет: _____ Налог на добавленную стоимость рассчитывается Арендатором и вносится в бюджет самостоятельно.

2.4. Арендная плата за нежилые помещения начисляется с момента подписания настоящего договора (контракта).

2.5. Различного рода налоги, сборы и платежи, лежащие на сторонах в связи с договором (контрактом), не могут повлиять на размер арендной платы.

III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. Использовать арендуемые нежилые помещения на условиях, установленных настоящим договором, исходя из вида деятельности Арендатора.

3.1.2. По окончании срока договора (контракта) либо при его досрочном расторжении изъять произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда от конструкции арендуемых нежилых помещений, если произведенные улучшения были согласованы с Арендодателем, при этом произведенные Арендатором неотделимые улучшения нежилого помещения по окончании срока договора (контракта) либо при его

досрочном расторжении возмещению Арендодателем не подлежат (за исключением случаев, когда установка пожарной, охранной сигнализации, приборов учета электроэнергии, воды и тепла производится за счет средств Арендатором в соответствии с условиями аукционной документации).

3.1.3. Иные права, не предусмотренные настоящим договором (контрактом), применяются в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Принять от Арендодателя нежилые помещения по акту приема-передачи, в котором отражается техническое состояние нежилых помещений на момент передачи.

3.2.2. Своевременно и в порядке, установленном договором, вносить арендную плату за пользование нежилыми помещениями.

3.2.3. Использовать нежилые помещения исключительно в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором (контрактом), для чего самостоятельно и за свой счет производить установку необходимого оборудования и материалов.

3.2.4. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к нежилым помещениям.

3.2.5. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку либо иные изменения, касающиеся нежилых помещений, без письменного согласия Арендодателя.

3.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт нежилых помещений.

3.2.7. По истечении срока договора (контракта), а также при его досрочном расторжении передать нежилые помещения в исправном состоянии Арендодателю по акту приема-передачи.

3.2.8. В случае допущенного им ухудшения состояния нежилых помещений возместить Арендодателю убытки, если не будет доказано, что это ухудшение произошло не по его вине.

3.2.9. Заключение договор с организацией, осуществляющей содержание и техническое обслуживание нежилых помещений.

3.2.10. Застраховать арендуемые нежилые помещения на весь срок аренды либо обеспечивать сохранность арендованных нежилых помещений и за счет своих средств возмещать нанесенный ущерб от порчи принятых в аренду помещений.

3.2.11. Незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на нежилые помещения со стороны третьих лиц.

3.2.12. Не позднее чем за два месяца письменно сообщить Арендодателю об освобождении нежилых помещений как в случае истечения срока договора (контракта), так и при досрочном расторжении в одностороннем порядке или о намерении продлить договор (контракт), (при несоблюдении этого пункта договор (контракт), считается расторгнутым по истечении срока договора (контракта)).

3.2.13. Содержать в чистоте закрепленную территорию, для чего в течение дня и после окончания работы очищать ее от мусора, а в зимнее время - от снега и льда.

3.2.14. Письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и иных реквизитов в течение трех рабочих дней с момента такого изменения.

3.2.15. Заключение договор (контракт), со специализированной организацией на вывоз мусора.

3.2.16. Заключение договор на поставку электроэнергии и вести расчет за потребляемую электроэнергию.

3.2.17. Заключение договоры со специализированной организацией на отпуск тепловой энергии, на отпуск питьевой воды и прием сточных вод.

3.3. Арендатор не вправе передавать права по договору третьим лицам, в том числе в субаренду без письменного разрешения Арендодателя.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Передать по акту приема-передачи Арендатору нежилое помещение в течение пяти дней после подписания сторонами договора (контракта), для целей, предусмотренных п. 1.3 настоящего договора.

4.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.1.3. Уведомить Арендатора об изменении своих банковских реквизитов в течение трех рабочих дней с момента таких изменений.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Требовать досрочного расторжения настоящего договора (контракта), при использовании нежилого помещения не в соответствии с его целевым назначением (разрешенным видом использования), а также при использовании способами, приводящими к его порче.

4.2.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества нежилого помещения и экологической обстановкой в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Отказаться в заключении договора (контракта), на новый срок или расторгнуть его досрочно при нарушении существенных условий договора (контракта), со стороны Арендатора.

4.2.4. Требовать досрочного расторжения договора (контракта), только после письменного уведомления Арендатора о необходимости исполнения им обязательств по договору.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором (контрактом), стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы за нежилые помещения, предусмотренных п. 2.3 настоящего договора (контракта), Арендатор обязан уплатить Арендодателю за каждый день просрочки пеню в размере одной трехсотой действующей на это время ключевой ставки Центрального Банка РФ, действовавшей в соответствующие периоды, на сумму просроченного платежа.

5.3. В случае несвоевременного возврата по передаточному акту занимаемых помещений Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки.

5.4. Договор аренды (контракт) может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в соответствии с действующим законодательством, если Арендатор:

- не уплачивает арендные платежи свыше двух месяцев подряд в течение календарного года;
- не выполняет требования пп. 3.2.1-3.2.17, 3.3 настоящего договора (контракта).

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора (контракта), только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в месячный срок со дня направления такого предупреждения.

5.5. Расторжение договора (контракта) допускается по соглашению сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны договора (контракта) от исполнения контракта в соответствии с гражданским законодательством, ч. 8 ст. 95 Федерального закона 44-ФЗ.

5.6. При нарушении п. 3.2.3-3.2.5, 3.3 настоящего договора (контракта) Арендатор обязан уплатить штраф в размере 1000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек. Указанное нарушение также влечет признание недействительным договора, в соответствии с которым нежилые помещения или их часть переданы в субаренду или пользование третьим лицам либо право аренды использовано в качестве предмета залога или вклада (независимо от того, как назван этот договор (контракт)).

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Арендатор после истечения срока договора (контракта), имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора (контракта) на новый срок. О намерении заключить такой договор аренды (государственный контракт) Арендатор обязан уведомить Арендодателя в срок, указанный в п. 3.2.12 настоящего договора (контракта).

6.2. При исполнении договора (контракта) не допускается перемена арендодателя, за исключением случая, если новый арендодатель является правопреемником арендодателя по такому договору (контракту) вследствие реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

В случае перемены арендатора права и обязанности арендатора, предусмотренные договором (контрактом), переходят к новому арендатору

6.3. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из настоящего договора (контракта). Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном законом порядке.

6.4. В случае если собственник арендуемых помещений принимает решение о его залоге, то его Арендодатель в одностороннем порядке может расторгнуть договор аренды (государственный контракт), при наступлении случая обращения взыскания на данные помещения, являющиеся предметом залога.

6.5. Любые изменения и дополнения к договору (контракту), действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами.

6.6. Приложения к настоящему договору (контракту), являются его неотъемлемой частью.

6.7. Договор (контракт) вступает в силу с момента подписания его сторонами.

6.8. Договор (контракт) составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - Арендатору, один - Арендодателю.

VII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

7.1. Арендодатель: Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, ИНН/КПП 5071000888/507101001, ОГРН 1025007373951, почтовый адрес: 143800, Россия, Московская область, пос. Лотошино, ул. Центральная, д. 18; тел.: 8(49628)70356, факс: 8(49628)71567, e-mail: komitui@mail.ru.

7.2. Арендатор: _____, адрес (место нахождения): _____, ИНН/КПП _____,
ОГРН _____, тел. _____, факс: _____, e-mail: _____.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель

Комитета по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области

АРЕНДАТОР:

РАСЧЕТ
общей площади арендуемых нежилых помещений
(при необходимости)

Арендатор: _____

Адрес объекта аренды: _____

Основная площадь здания (части здания, помещения), в котором расположено
арендуемое помещение: _____ кв. м.

Вспомогательная площадь здания (части здания, помещения), в котором расположено
арендуемое помещение: _____ кв. м.

Коэффициент = Вспомогательная площадь здания/основная площадь здания

$$K = S_{\text{в}} / S_{\text{о}}$$

Основная площадь арендуемых помещений ($S_{\text{о1}}$): _____ кв. м.

Вспомогательная площадь арендуемых помещений или места общего пользования
(МОП):

$$S_{\text{в1}} = S_{\text{о1}} \times K$$

Общая площадь арендуемых помещений:

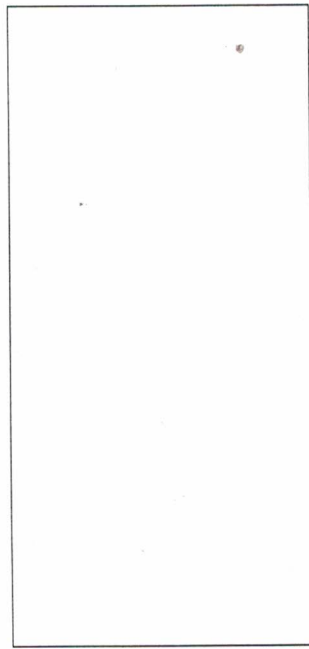
$$S_{\text{общ}} = S_{\text{в1}} + S_{\text{о1}}$$

АРЕНДАТОР:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель
Комитета по управлению имуществом
администрации Лотошинского
муниципального района
Московской области

План
арендуемых нежилых помещений



АРЕНДАТОР:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Председатель
Комитета по управлению имуществом
администрации Лотошинского
муниципального района
Московской области