Приложение

к решению Совета депутатов городского округа Истра

Московской области

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение регулирует порядок и условия сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, а также порядок заключения договоров аренды, порядок расчета и внесения арендной платы, порядок контроля за выполнением условий договора аренды.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным [законодательством](consultantplus://offline/ref=0A904F1EAF3822638DB78A689635183901265CC9FB2631599E47F50A37S9VAP) Российской Федерации, [законодательством](consultantplus://offline/ref=0A904F1EAF3822638DB78A689635183901265CC1FD2A31599E47F50A37S9VAP) Российской Федерации о недрах, [законодательством](consultantplus://offline/ref=0A904F1EAF3822638DB78A689635183901295FCAF72531599E47F50A37S9VAP) Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательством Российской Федерации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве.

**2. Понятия и термины**

1. **Муниципальная собственность -** объекты движимого и недвижимого имущества, находящиеся в собственности городского округа Истра Московской области;
2. **антимонопольный орган** - Управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области;
3. **муниципальные учреждения** - муниципальные учреждения городского округа Истра Московской области (автономные, бюджетные, казенные);
4. **муниципальные предприятия** - муниципальные унитарные предприятия городского округа Истра Московской области;
5. **хозяйствующий субъект** - индивидуальный предприниматель, коммерческая организация, а также некоммерческая организация, осуществляющие деятельность, приносящую доход;
6. **размер арендной платы** - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, установленная за фиксированный период;
7. **муниципальная преференция** - предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам поддержки, путем передачи муниципального имущества без проведения торгов и/или применение понижающего коэффициента к установленному размеру арендной платы.

**3. Объекты аренды**

3.1. В аренду передается Муниципальная собственность:

1) закрепленная за муниципальными предприятиями на праве хозяйственного ведения;

2) закрепленная за муниципальными учреждениями на праве оперативного управления;

3) закрепленная за администрацией городского округа Истра Московской области (далее – Администрация);

4) составляющая муниципальную казну городского округа Истра Московской области.

3.2. В аренду передается движимое и недвижимое имущество.

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

**4. Арендодатели и арендаторы муниципальной собственности**

4.1. Арендодателями городского округа Истра Московской области (далее – Арендодатели) являются:

1) Администрация - в отношении муниципальной собственности , закрепленной за ней на праве оперативного управления;

2) Муниципальные учреждения - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве оперативного управления;

3) Муниципальные предприятия - в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве хозяйственного ведения.

4.2. Передача муниципальной собственности в аренду муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями осуществляется с предварительного согласия Администрации в письменной форме.

4.3. Арендаторами муниципальной собственности могут быть физические лица и юридические лица независимо от их организационно-правовой формы, зарегистрированные в установленном порядке.

**5. Передача муниципальной собственности в аренду**

5.1. Передача нежилого фонда в аренду, предусматривающая переход прав владения и (или) пользования Муниципальной собственности, осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов) в соответствии с частью 1, статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Федеральный закон «О защите конкуренции»), за исключением предоставления указанных прав на такое имущество:

- государственным органам, органам местного самоуправления, государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

- государственным и муниципальным учреждениям;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозным и общественным организациям (объединениям) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

- адвокатским, нотариальным конторам, торгово-промышленным палатам;

- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, лица, кому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;

- в порядке, установленном главой 5 Федерального закона «О защите конкуренции»;

- лицу, с которым заключен муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией об аукционе для целей исполнения этого муниципального контракта, либо лицу, с которым муниципальным автономным учреждением заключен договор по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», если предоставление указанных прав было предусмотрено документацией о закупке для целей исполнения это договора. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения муниципального контракта либо договора;

- на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

- взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или с реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

- правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности;

- являющееся частью или частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, права на которые принадлежат лицу, передающему такое имущество;

- лицу, подавшему единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией или документацией об аукционе, а также лицу, признанному единственным участником конкурса или аукциона, на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе или аукционе и конкурсной документацией или документацией об аукционе, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона. При этом для организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

- передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта или на основании пункта 1 настоящей части.

5.2. Организатором торгов в соответствии с Соглашением от 02.11.2015 № 92-0211/2015 является Комитет по конкурентной политике Московской области.

5.3. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности подлежит опубликованию на официальном сайте администрации городского округа Истра в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на сайте torgi.gov.ru.

5.4. Продление договора аренды осуществляется в соответствии с частью 9, статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» по заявлению арендатора на основании распоряжения Администрации.

**6. Основные требования, предъявляемые к договору аренды**

**Муниципальной собственности**

6.1. Договором аренды Муниципальной собственности определяются следующие существенные условия:

1) реквизиты арендодателя и арендатора: наименование, фактический и юридический адрес, ИНН, КПП, ОГРН, расчетный счет, наименование банка (получателя средств), БИК, контактная информация;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:

а) адрес (местонахождение) объекта аренды;

б) вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;

в) характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;

3) срок договора аренды;

4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;

5) порядок и условия пересмотра арендной платы;

6) порядок страхования арендуемого имущества;

7) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;

8) условия использования арендуемого имущества;

9) права и обязанности сторон;

10) ответственность сторон, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;

11) условия и порядок расторжения договора аренды.

6.2. Договор аренды Муниципальной собственности оформляется Арендодателем (рекомендуемая форма договора аренды и акта приема – передачи арендуемого имущества приведена в Приложении № 1 и № 2 к настоящему Положению).

6.3. Срок договора аренды Муниципальной собственности не может превышать 10 лет.

6.4. В отношении договоров аренды, заключаемых на срок не менее года, на арендатора возлагается обязанность по государственной регистрации таких договоров в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с оплатой расходов за счет собственных средств.

6.5. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные и эксплуатационные услуги по отдельно заключенным договорам с соответствующими коммунальными службами, что является существенным условием договора аренды.

6.6. Арендаторы, финансирование которых осуществляется из бюджетов всех уровней, могут быть освобождены от взыскания пеней за нарушение срока внесения арендной платы на основании решения Совета депутатов городского округа Истра.

**7. Порядок передачи в аренду муниципальной собственности,**

**закрепленной за Администрацией на праве оперативного управления**

7.1. Муниципальная собственность, составляющая муниципальную казну, передается в аренду на основании договора, заключаемого Администрацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

7.2. Для заключения договора аренды Муниципальной собственности лица, претендующие на заключение договора аренды, представляют в Администрацию следующие документы:

1) заявление, содержащее сведения о Муниципальной собственности, подлежащем сдаче в аренду (местонахождение, назначение), обоснование необходимости передачи в аренду имущества с указанием требуемой площади и срока аренды (физическим лицом в заявлении указываются паспортные данные, данные по регистрации места жительства, место фактического проживания, если оно не соответствует месту регистрации);

2) устав с изменениями (если изменения имеются), выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи документов) - для юридических лиц;

3) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи документов) - для индивидуальных предпринимателей;

4) копия паспорта, ИНН - для физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

5) информационное письмо о банковских реквизитах (при заключении договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем);

6) копия лицензии на заявленную деятельность, если деятельность заявителя подлежит лицензированию;

7) для заключения договора аренды без проведения торгов представляются документы, подтверждающие право заявителя на заключение такого договора. Обязанность доказать право на заключение договора аренды без проведения торгов возлагается на заявителя. В случае представления копий вышеперечисленных документов они должны быть заверены собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица либо нотариально заверены. В случае если документ насчитывает более одного листа, все листы должны быть пронумерованы, прошиты, скреплены на прошивке собственноручной подписью и печатью уполномоченного представителя юридического лица; собственноручной подписью физического лица;

8) копия документа, подтверждающего полномочия лица заключать сделки от имени заявителя.

7.3. Администрация в течение тридцати дней со дня получения заявления и пакета документов принимает решение:

1) о заключении договора аренды путем проведения торгов;

2) о заключении договора аренды без проведения торгов;

3) об отказе в передаче Муниципальной собственности в аренду.

7.4. В случае принятия решения о заключении договора аренды по результатам проведения торгов на право заключения договоров аренды, Администрацией определяется начальная арендная плата в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации - стоимость имущественного права пользования объектом аренды за фиксированный период (день, месяц, год). Торги на право заключения договора аренды Муниципальной собственности проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Администрация обеспечивает подготовку:

- распоряжения администрации городского округа Истра;

- отчета рыночной стоимости арендной платы за объект аренды;

- проекта договора аренды.

7.6. Администрация принимает решение об отказе в передаче муниципальной собственности в аренду в следующих случаях:

1) неисполнение требований [пункта](#P125) [7.2](#P126) настоящего Положения;

2) необходимость использования имущества, предполагаемого к передаче в аренду, для муниципальных нужд;

3) наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которой планируется заключить договор аренды без проведения торгов, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам с Администрацией.

**8. Порядок передачи в аренду Муниципальной собственности,**

**закрепленной за муниципальными предприятиями**

8.1. Для получения согласия на передачу в аренду Муниципальной собственности, муниципальное предприятие представляет в Администрацию следующие документы:

1) письменное заявление в свободной форме;

2) проект договора аренды пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального предприятия;

3) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды;

4) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы за пользование Муниципальной собственностью за фиксированный период;

5) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения.

8.2. Муниципальная собственность, закрепленная за муниципальными предприятиями, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными предприятиями с предварительного согласия Администрации в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

8.3. Администрация на основании полученного заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии (об отказе) на заключение договора аренды Муниципальной собственности, и извещает о принятом решении муниципальное предприятие.

8.4. Решение об отказе муниципальному предприятию в заключении договора аренды Муниципальной собственности принимается в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным предприятием требований пункта [8.1](#P152) настоящего Положения;

2) нарушение муниципальным предприятием требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду Муниципальной собственности;

3) предоставленные документы содержат неполную и/или недостоверную информацию.

8.5. Согласие Администрации должно содержать:

1) местонахождение и площадь передаваемой в аренду Муниципальной собственности;

2) цель передачи Муниципальной собственности в аренду;

3) срок, на который Муниципальная собственность передается в аренду.

**9. Порядок передачи в аренду Муниципальной собственности,**

**находящейся в оперативном управлении муниципальных учреждений**

9.1. Для получения согласия на передачу в аренду Муниципальной собственности, закрепленной за муниципальным учреждением, муниципальное учреждение представляет в Администрацию следующие документы:

1) письменное заявление в свободной форме;

2) проект договора аренды пронумерованный, сброшюрованный и заверенный подписью уполномоченного лица и печатью муниципального учреждения;

3) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта;

4) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы за пользование Муниципальной собственностью за фиксированный период;

5) копии свидетельств о регистрации права оперативного управления;

6) экспертное заключение последствий сдачи в аренду объектов социальной инфраструктуры для детей, если предполагается сдача в аренду имущества, закрепленного за муниципальным учреждением, являющимся объектом социальной инфраструктуры для детей.

9.2. Муниципальная собственность, находящаяся в оперативном управлении муниципальных учреждений (автономных, бюджетных и казенных), передается в аренду на основании договоров, заключаемых муниципальными учреждениями с предварительного согласия Администрации в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

9.3. Администрация на основании полученного заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии (об отказе) на заключение договора аренды Муниципальной собственности, и извещает о принятом решении муниципальное учреждение.

9.4. Администрация принимает решение об отказе в заключении договора аренды Муниципальной собственности, находящейся в оперативном управлении муниципального учреждения, в следующих случаях:

1) неисполнение муниципальным учреждением требований [9.1](#P184) настоящего Положения;

2) нарушение муниципальным учреждением требований законодательства Российской Федерации, регламентирующего процедуру передачи в аренду Муниципальной собственности;

3) в представленных документах содержится неполная и/или недостоверная информация.

9.5. Согласие Администрации должно содержать:

1) местонахождение и площадь передаваемой в аренду Муниципальной собственности;

2) цель передачи Муниципальной собственности в аренду;

3) срок, на который Муниципальное имущество передается в аренду.

**10. Порядок определения размера арендной платы**

* 1. Размер арендной платы, за пользование Муниципальной собственностью, предоставленной в аренду по результатам торгов, определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, направленного в установленном порядке. Начальный размер арендной платы в целях проведения торгов на право заключения договоров аренды Муниципальной собственности определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  2. Размер арендной платы при продлении договора аренды определяется в порядке установленном п.п.1, п.9 статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции».
  3. В случае, если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

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

Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно Правительством Московской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

1. **Передача арендуемого Муниципального имущества в субаренду**
   1. Заключение договоров субаренды Муниципальной собственности производится с письменного согласия Администрации в соответствии с действующим законодательством.
   2. В случае если договор аренды заключен без проведения торгов в порядке, предусмотренном частями 1, 3 статьи 17.1. Федерального закона «О защите конкуренции» или арендатору предоставлена муниципальная преференция в порядке, регламентированном статьями 19, 20 Федерального закона «О защите конкуренции» и разделом 12 настоящего Положения, заключение договоров субаренды Муниципальной собственности не допускается.
   3. Заключение договоров субаренды Муниципальной собственности с третьими лицами без письменного разрешения Администрации является основанием для досрочного расторжения договора аренды Муниципальной собственности.
   4. Передача прав и обязанностей по договорам аренды Муниципальной собственности другому лицу (перенаем), предоставление в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, или паевого взноса в кооператив, не допускается.
   5. Ответственность за нарушение условий аренды за субарендатора перед Арендодателем несет Арендатор.
   6. Арендатор при заключении договора с субарендатором представляет один экземпляр договора Арендодателю.
2. **Порядок предоставления муниципальной преференции**
   1. Передача имущества без проведения торгов (за исключением случаев, регламентированных Федеральным законом «О защите конкуренции») и/или с применением понижающего коэффициента к первоначальной величине арендной платы рассматривается как муниципальная преференция. Муниципальная преференция предоставляется исключительно, если арендуемая Муниципальная собственность используется для целей и в порядке, установленном настоящим Положением и антимонопольным законодательством.
   2. Предоставление муниципальной преференции осуществляется в порядке, установленном статьями 19, 20 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании решения Администрации и предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, установленных пунктом 12.3 настоящего Положения. Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление преференции осуществляет Администрация.

12.3. Муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая муниципальная преференция предоставляется:

1) на основании муниципальных правовых актов Администрации о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретного получателя;

2) в соответствии с муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства и поддержку физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

12.4. Муниципальная преференция может быть предоставлена на основании муниципального правового акта Администрации в целях:

1) развития образования и науки;

2) проведения научных исследований;

3) защиты окружающей среды;

4) сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

5) развития культуры, искусства и сохранения культурных ценностей;

6) развития физической культуры и спорта;

7) обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства;

8) производства сельскохозяйственной продукции;

9) социального обеспечения населения;

10) охраны труда;

11) охраны здоровья граждан;

12) поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

13) поддержки социально ориентированных некоммерческих организаций;

14) иных видов деятельности, определяемых федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

12.4.1 Муниципальная преференция в виде предоставления Муниципальной собственности в аренду без проведения торгов предоставляется в целях осуществления вида деятельности, соответствующего уставу организации.

12.5. Для получения муниципальной преференции, дополнительно к документам, представленным в соответствии с [пунктом 7.2](#P125) настоящего Положения, в Администрацию должны быть представлены следующие документы:

1) перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

2) наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

3) бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация;

4) перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в отношении которого имеется намерение предоставить муниципальную преференцию, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

5) нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

12.6. Администрация может дополнительно запрашивать документы и информацию необходимые для получения муниципальной преференции.

12.7. Администрация в месячный срок со дня поступления документов, указанных в [пункте 12.5](#P397) настоящего Положения, готовит проект решения, которым предусматривается предоставление муниципальной преференции, с указанием цели предоставления и размера муниципальной преференции и при необходимости направляет в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции по форме, определенной федеральным антимонопольным органом.

12.8. После получения соответствующего решения антимонопольного органа Администрация обеспечивает:

1) выпуск муниципального правового акта о предоставлении муниципальной преференции;

2) направление отказа в предоставлении муниципальной преференции в письменной форме.

12.9. После принятия решения о предоставлении муниципальной преференции Администрация обеспечивает:

1) заключение договора аренды с применением согласованной муниципальной преференции в порядке, определенном [разделом 7](#P117) настоящего Положения;

2) направляет согласие на заключение договора аренды с применением согласованной муниципальной преференции в порядке, определенном [разделами 8](#P147), [9](#P176) настоящего Положения.

**13. Учет договоров аренды Муниципальной собственности,**

**контроль за соблюдением их условий**

13.1. Учет договоров аренды Муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляют Арендодатели Муниципальной собственности.

13.2. Контроль за соблюдением Арендаторами условий договоров аренды Муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления Арендаторами арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют Арендодатели Муниципальной собственности.

13.3. Контроль за поступлением в бюджет городского округа Истра доходов от сдачи в аренду Муниципальной собственности, составляющей муниципальную казну, находящейся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий, оперативном управлении муниципальных учреждений, осуществляет Администрация.

Приложение №1

к Положению о порядке сдачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности городского округа Истра Московской области

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_**

г. Истра

Московской области от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

**Администрация городского округа Истра Московской области,** именуемая в дальнейшем **Арендодатель**, в лице заместителя главы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый (ое) **Арендатор** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), заключили договор аренды (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. На основании распоряжения администрации городского округа Истра Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или протокола аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование имущество (здание/помещение), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (далее – Объект аренды), для использования в целях\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект аренды является муниципальной собственностью городского округа Истра Московской области. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Администрация не отвечает за недостатки сданного в аренду Объекта, которые им были оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения.

* 1. Размер годовой арендной платы на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **руб**. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек) без учёта НДС на основании отчета от\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подготовленного независимым оценщиком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или протокола аукциона от\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_.
  2. Размер ежемесячной арендной платы на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **руб**. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_копеек) без учета НДС.
  3. Сумму НДС по настоящему Договору Арендатор рассчитывает и перечисляет самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством.
  4. Размер арендной платы ежегодно (начиная с 1 января года, следующего за годом заключения настоящего Договора) подлежит корректировке на величину коэффициента - дефлятора. Коэффициент – дефлятор определяется на основании законодательства Московской области. Размер арендной платы не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.
  5. Технические характеристики иные сведения Объекта аренды определяется в соответствии с техническим паспортом БТИ на арендуемое помещение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по состоянию на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (план прилагается), кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  6. **Срок аренды определяется на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г**.
  7. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом аренды после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае Арендодатель вправе в любое время отказаться от Договора, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (тридцать) дней с указанием даты освобождения помещения. При этом Арендатор обязан не позднее указанной даты вернуть Объект аренды Арендатору в соответствии с п. 1.10 настоящего Договора.
  8. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания Договора Сторонами. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Договор аренды на регистрацию не направляется и считается незаключенным, а Арендатор считается уклонившимся от заключения Договора аренды.
  9. При прекращении Договора Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 14 (четырнадцати) дней с даты прекращения действия настоящего Договора, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи по акту приема-передачи.
  10. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражается ущерб, нанесенный Объекту аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
  11. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Арендодатель вправе:**
      1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;
      2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд, в случаях, установленных в разделе 6 настоящего Договора, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке;
      3. Направлять Арендатору уведомления в следующих случаях:

а) предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;

б) необходимости проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды с указанием сроков его проведения;

в) изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 3 настоящего Договора;

г) необходимости уплаты штрафных санкций в соответствии с разделом 4 настоящего Договора;

д) принятия решения о сносе либо капитальном ремонте/реконструкции Объекта аренды;

е) принятия решения о прекращении действия настоящего Договора по истечении срока его действия.

* + 1. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.
    2. Устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды в соответствии с установленными нормативами.
    3. Обеспечивать проведение оценки рыночной стоимости Объекта аренды в порядке, установленном действующим законодательством.
  1. **Арендодатель обязан:**
     1. В срок не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.
     2. При обращении Арендатора о согласовании передачи в субъаренду Объекта аренды по настоящему Договору другому лицу уведомить Арендатора о своем решении в установленном порядке.
     3. В десятидневный срок обеспечить опубликование в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, изменении размера арендной ставки, реквизитов платежных и иных документов.

Установленный первым абзацем настоящего подпункта порядок оперативного извещения об изменении не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору и считается согласованными сторонами с даты опубликования.

* + 1. Направить Арендатору все необходимые документы для осуществления государственной регистрации Договора не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента его подписания Сторонами.
  1. **Арендатор вправе:**
     1. Досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за 3 (три) месяца до его расторжения.
     2. Производить перепланировку Объекта аренды в случае, если в результате перепланировки не нарушается несущая способность конструктивных элементов здания, соблюдаются технические требования, не создается угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не нарушаются права Арендодателя и третьих лиц, при условии отсутствия необходимости внесения изменений в данные Единого государственного реестра недвижимости.
  2. **Арендатор обязан:**
     1. Использовать помещение исключительно в соответствии с условиями Договора, указанных в п. 1.1 Договора.
     2. Застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения на сумму не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на следующих условиях:

а) Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает городской округ Истра Московской области.

б) Страховой полис Объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса Объекта аренды хранится у Арендодателя.

в) При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить Страховщику и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее 3-х (трех) рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика и Арендодателя;

- не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать ущерб с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового случая и передать подготовленную информацию Страховщику и Арендодателю;

- принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;

- обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта аренды;

- направить Страховщику заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

г) Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объекта аренды за счет собственных средств.

д) При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего.

е) При принятии решения о восстановлении Объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление, заключается соглашение о восстановлении Объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

* + 1. Вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, а в случаях получения уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, вносить арендную плату в соответствии с таким уведомлением.
    2. В срок не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать акт приема-передачи.
    3. Оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг и управляющей организацией, в случае если Объект аренды расположен в многоквартирном доме, не позднее одного месяца с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды.
    4. Арендатор несет бремя содержания общего имущества пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивает коммунальные расходы на общедомовые нужды (за исключением управляющей организации, арендующей нежилые помещения в многоквартирном доме для организации работ по управлению таким домом). Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством. В случае если Объект аренды расположен в многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с нормами жилищного законодательства.
    5. Арендатор обязан заключить Договор соответствующего земельного участка или доли земельного участка и производить оплату в размере и в сроки, установленные Договором аренды земельного участка или доли земельного участка в случаях, установленных действующим законодательством.
    6. Направить Арендодателю копии договоров, указанных в п. 2.4.7 настоящего Договора, в течение месяца с момента их заключения.
    7. В случае совершения в установленном порядке передачи в субъаренду Объекта аренды Арендатор обязан:

- получить письменное согласие Арендодателя;

- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 (четырнадцати) дней после его подписания.

* + 1. Не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении Объекта аренды. В случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.
    2. Возмещать понесенный Арендодателем ущерб в соответствии с п. 1.11. настоящего Договора в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).
    3. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.
    4. За свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.
    5. Обеспечить доступ специалистов к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций. При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.
    6. Обеспечивать Арендодателю (его полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный допуск к Объекту аренды с целью контроля использования.
    7. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии. Содержать в порядке прилегающую территорию на расстоянии до 5 метров, осуществлять её благоустройство и уборку.
    8. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о наступлении страхового события не позднее трех рабочих дней с его даты, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.
    9. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 6 настоящего Договора в срок указанный в соответствующем уведомлении даты прекращения действия Договора освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 1.10. настоящего Договора.
    10. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в срок не позднее 14 календарных дней с даты изменения реквизитов. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением. При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
    11. Обеспечивать эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с условиями противопожарной безопасности и Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». В соответствии со статьей 64 указанного Федерального закона Арендатор обязан самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности. Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации Объекта аренды несет Арендатор.
    12. Соблюдать технические, санитарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Объекта аренды; эксплуатировать арендуемое помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.
    13. Арендатор обязан самостоятельно в течение 6 месяцев после даты государственной регистрации договора аренды, оборудовать объект аренды для использования инвалидами и лицами с ограниченными возможностями (в случаи наличия технической возможности).
    14. В течение 10-ти дней поместить в доступном для обозрения месте арендуемого помещения, вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефонов своего постоянно действующего органа.

1. **ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**
   1. За пользование, указанным в п.1.1 настоящего Договора, помещением **Арендатор ежемесячно перечисляет арендную плату в размере, указанном в п.1.3 настоящего Договора, не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам: Банк получателя: ГУ Банк России по ЦФО, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_, счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Получатель: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского округа Истра Московской области) ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Код БК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. №\_\_\_\_\_ за период оплаты без НДС».**

**Первое внесение арендной платы** Арендатор производит **в течение пятнадцати дней с момента подписания настоящего Договора**. Датой уплаты считается дата приёма банком к исполнению платёжного документа при условии его правильного заполнения.

* 1. Неиспользование Арендатором арендуемого помещения не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.
  2. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором расположен Объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке; плата за эксплуатационное обслуживание, а также за долю в праве на общее имущество; плата за пользования местами общего пользования муниципальной собственности; плата за работы по капитальному ремонту Объекта аренды, права на который передаются по Договору; плата за предоставляемые коммунальные услуги.
  3. Арендодатель сообщает Арендатору о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления с указанием размера и сроков платежа.
  4. Моментом исполнения обязательств по оплате арендной платы является момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

1. **САНКЦИИ**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, а также настоящим Договором.
   2. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.
   3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно п. 4.2настоящего Договора.
   4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора.
   5. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

а) наличие задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;

б) отказ от подписания в двухнедельный срок с момента получения уведомления о произведенном расчете ставки арендной платы (дополнительного соглашения о ее изменении);

в) передача Объекта аренды полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;

г) использование Объекта аренды по назначению, не предусмотренному п. 1.1 настоящего Договора.

* 1. В случае нарушения, предусмотренного подпунктом «г» п. 4.5 настоящего Договора, Арендодатель принимает решение о расторжении договора аренды с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за Объект аренды. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления.
  2. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в трехкратном размере месячной арендной платы.
  3. В случае выявления Арендодателем факта передачи Объекта аренды Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, Арендатор обязан в течение 5 (пяти) банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере 50% (пятидесяти процентов) годовой арендной платы за Объект аренды.
  4. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 2.3.2 настоящего Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.
  5. В случае если Арендатор добровольно не освобождает предоставленный ему Объект аренды при расторжении с ним Договора аренды во внесудебном порядке, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку в размере 5% (пяти процентов) месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает Объект аренды.
  6. В случае нарушения своих обязательств Арендатором, Арендодатель, помимо применения санкций, оставляет за собой право досрочного расторжения Договора во внесудебном порядке. Арендодатель оставляет за собой право досрочного расторжения Договора во внесудебном порядке в соответствии с п. 2.1.2 настоящего Договора.
  7. В случае непредставления Арендатором договоров с организациями-поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг в срок, превышающий три месяца с даты подписания акта приема-передачи Имущества, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора.
  8. В случае непредставления Арендатором Арендодателю копий договоров о передаче Объекта аренды или его части в субаренду или безвозмездное пользование в срок более одного месяца с даты подписания указанных договоров, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 20% (двадцати процентов) от годовой арендной платы за Объект аренды.
  9. Оплата неустойки (штрафов), установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1. **ИМУЩЕСТВЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате его хозяйственной деятельности.
   2. Арендуемое помещение является муниципальной собственностью. Залог или использование помещения в качестве вклада в уставной капитал предприятий и организаций не допускается.
   3. В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора он обязан полностью возместить ущерб Арендодателю.
2. **ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть изменен или его действие прекращено по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.
   2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

а) ликвидация Арендатора в установленном порядке;

б) досрочное расторжение Договора по соглашению сторон или в судебном порядке;

в) по окончании срока действия Договора при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора на новый срок;

г) в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора;

д) в соответствии с п. 6.5. настоящего Договора.

* 1. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения Договора или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
  2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора если Объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования.
  3. Стороны договорились, что настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке без обращения в суд в следующих случаях:

а) выявление Арендодателем или уполномоченным органом исполнительной/государственной власти Российской Федерации и/или городского округа Истра нарушений, указанных в п. 7.4, 7.8 настоящего Договора, а также при повторном нарушении, предусмотренном подпунктом «а» п. 4.5 настоящего Договора;

б) существенное ухудшение Арендатором состояния Объекта аренды;

в) передача Объекта аренда Арендатором (как целого, так и его части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

г) принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта/реконструкции Объекта аренды;

д) не подписание Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;

е) отказ Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события;

ж) неуплата Арендатором штрафов, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

з) необходимость использования Объекта аренды для государственных или муниципальных нужд;

и) выявления использования Объекта аренды для организации незаконной игорной деятельности;

к) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

* 1. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных п. 6.5 настоящего Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление заказным письмом не позднее, чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.
  2. По истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты прекращения действия Договора Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. В случае если в соответствии с действующим законодательством настоящий Договор подлежит государственной регистрации, обязанность по прохождению государственной регистрации с оплатой расходов за счет собственных средств возлагается на Арендатора. Арендатор обязан в 30-дневный срок с момента подписания настоящего Договора сдать документы на государственную регистрацию. После проведения государственной регистрации настоящего Договора Арендатор обязан в 10-дневный срок представить Арендодателю зарегистрированный Договор.
   2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору решаются путем переговоров. В случае не достижения согласия споры рассматриваются в Арбитражном суде Московской области.
   3. Условия договора аренды, заключенного по результатам аукциона, не подлежат пересмотру, как в одностороннем порядке, так и по согласованию сторон.
   4. Срок начала целевого использования объекта нежилого фонда: не позднее 4-х месяцев с даты государственной регистрации договора аренды.
   5. По истечении срока действия договора аренды Арендатор должен вернуть помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа, если иное не предусмотрено действующим законодательством и условиями Договора.
   6. Переуступка права аренды нежилого фонда, переданного в аренду по результатам аукциона, в течение срока действия договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
   7. Льготы по арендной плате, не применяются к договору аренды, заключенному по результатам аукциона.
   8. Арендатор обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию на имеющуюся перепланировку помещений Объекта аренды, согласно технического паспорта БТИ.
   9. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество, не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.
   10. Действие настоящего Договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему Договору (в соответствии с Актом приема-передачи).
   11. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр содержит \_\_\_ листа. 1экз. – хранится у Арендатора, 1экз. – в Администрации, 1экз. – передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К Договору прилагается:

* акт приема-передачи;
* план арендуемого помещения;
* выписка из ЕГРН

1. **РЕКВИЗИТВЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация городского округа Истра  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Л/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон/Факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | АРЕНДАТОР:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Л/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банк:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон/Факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР |
| Заместитель главы администрации  городского округа Истра \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | м.п. |

Приложение №2

к Положению о порядке сдачи

в аренду имущества, находящегося

в собственности городского округа Истра Московской области

**А К Т №\_\_**

**приема-передачи в аренду помещения, расположенного по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Истра

Московской области от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

**Администрация городского округа Истра Московской области,** именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице заместителя главы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Арендатор) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее – Стороны), составили настоящий акт о следующем:

- на основании договора аренды **№\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Арендодатель передает Арендатору во временное пользование помещение по адресу:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Техническое состояние вышеуказанного помещения на момент его передачи характеризуется следующим: помещение находится в удовлетворительном состоянии и соответствует требованиям по его эксплуатации.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого помещения.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Передал:**  Арендодатель:  Заместитель главы администрации  городского округа Истра  Московской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись)  м.п. | **Принял:**  Арендатор:  Должность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись)  м.п. |