



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

---

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 19.04.2024 № 2/4

**Об утверждении Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», письмом Министерства имущественных отношений Московской области от 29.02.2024 № 117ВХ-5381, руководствуясь Уставом городского округа Истра Московской области, Совет депутатов городского округа Истра Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов (приложение).

2. Признать утратившими силу решения Совета депутатов городского округа Истра Московской области:

от 23.05.2023 № 2/4 «Об утверждении Положения о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов»;

от 17.08.2023 № 6/7 «О внесении изменений в Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов, утвержденное решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 23.05.2023 № 2/4».

2. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации городского округа Истра в сети Интернет и опубликовать в периодическом печатном издании, распространяемом в городском округе Истра Московской области.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Председатель Совета депутатов  
городского округа Истра**



**И.И. Власов**

**И.о. главы  
городского округа Истра**



**Т.И. Бикмухаметова**

**Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов**

1. Настоящее Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в целях предоставления муниципальной преференции для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и в рамках исполнения мероприятия 02.04. Подпрограммы 3 «Развитие малого и среднего предпринимательства» муниципальной программы городского округа Истра Московской области «Предпринимательство» на 2023-2027 годы, утвержденной Постановлением главы городского округа Истра Московской области от 01.11.2022 № 397/11 и определяет порядок передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов.

2. Для целей настоящего Положения под имуществом понимаются нежилые помещения, здания, сооружения, встроенно-пристроенные объекты, объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, свободные от прав третьих лиц, включенные в перечень объектов имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Истра Московской области», предназначенных для передачи во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход».

3. Право на получение имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, в том числе юридические лица, имеющие обособленные подразделения, осуществляющие деятельность на территории Московской области, организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов МСП, физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», осуществляющие деятельность на территории Московской области (далее - Заявитель).

4. Для передачи в аренду имущества, Заявитель направляет с использованием специальной интерактивной формы в электронном виде через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области (РПГУ), а также иным способом, предусмотренным законодательством Российской Федерации заявление с пакетом документов в соответствии с перечнем (приложение № 1 к Положению).

5. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого администрацией городского округа Истра Московской области (далее – Администрация) в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего форме (приложения № 2, № 3, № 4 к Положению).

6. Размер годовой арендной платы по договорам аренды имущества, заключаемым в соответствии с настоящим Положением, устанавливается в следующем порядке:

6.1. В отношении имущества, износ которого не превышает 80% - в размере налога на имущество, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества.

6.2. В отношении имущества, износ которого составляет 80% и выше – в размере 1 рубль за 1 кв.м имущества.

6.3. В отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии – в размере 1 рубль за 1 кв.м имущества.

7. Рассмотрение поступивших заявлений, документов, подготовка проекта постановления Администрации о предоставлении в аренду имущества Заявителю в соответствии с настоящим Положением либо подготовка мотивированного отказа осуществляется управлением по распоряжению муниципальным имуществом администрации городского округа Истра Московской области.

8. Администрация в течение десяти рабочих дней со дня регистрации заявления на портале РПГУ или в Администрации с приложением документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Положения, принимает решение:

о заключении договора аренды без проведения торгов путем издания постановления;  
о заключении договора аренды путем проведения торгов в случае, предусмотренном пунктом 15 настоящего Положения;

об отказе в передаче имущества в аренду.

9. По итогу принятого решения, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, Администрация:

- заключает договор аренды без проведения торгов путем издания постановления;
- заключает договор аренды путем проведения торгов.

При решении об отказе в передаче имущества в аренду, Администрация в течении 5 рабочих дней готовит уведомление об отказе и направляет, способом, указанным в п.4 Заявителю.

10. Имущество предоставляется в аренду без проведения торгов Заявителю в соответствии с настоящим Положением и законодательством Российской Федерации при условии проведения работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, если износ таких объектов составляет менее 80% и восстановления (реконструкции) здания, сооружения, если износ таких объектов составляет более 80%, проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

11. Помещения в порядке, установленном настоящим Положением, передаются в аренду сроком на 10 лет, а здания, сооружения и комплексы имущества на 15 лет, объекты культурного наследия, находящиеся в неудовлетворительном состоянии на 49 лет.

12. К договору аренды заключаемого в порядке, установленном настоящим Положением, должны прилагаться:

1) для помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов – акт обследования (техническое заключение) специализированной проектной организации, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта;

2) для объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

13. Заявители, которым имущество предоставлено в порядке, предусмотренном настоящим Положением обязаны:

1) в отношении помещений, зданий, встроенно-пристроенных объектов провести работы по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов в срок не превышающий 1,5 года с даты заключения договора аренды;

2) в отношении здания, сооружения провести работы по восстановлению или реконструкции здания, сооружения в срок не превышающий 3 года с даты заключения договора аренды, если иной срок не установлен разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области проектной документацией на реконструкцию имущества;

3) в отношении объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в полном объеме провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в срок не превышающий 7 лет.

14. Обязательными требованиями к Заявителю, при рассмотрении вопроса о предоставлении в аренду имущества без торгов в соответствии с настоящим Положением являются:

отсутствие у Заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды на момент подачи заявления на предоставление в аренду имущества;

отсутствие непогашенной задолженности перед бюджетами Московской области, муниципальных образований Московской области по арендным платежам по другим договорам аренды;

непроведение в отношении субъекта малого и среднего предпринимательства процедуры ликвидации юридического лица, процедуры банкротства;

непроведение в отношении физического лица процедуры банкротства;

неприостановление деятельности в отношении субъекта малого и среднего предпринимательства в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

неприменение мер принудительного взыскания задолженности по арендным платежам к Заявителю по действующим, исполненным, расторгнутым договорам аренды муниципального имущества.

15. В случае регистрации двух и более заявлений на предоставление одного и того же имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением, Администрация принимает решение о заключении договора аренды путем проведения торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

16. Решение о заключении договора аренды путем проведения торгов принимается Администрацией в случае, если второе и более заявлений поступили в период принятия решения, установленного пунктом 8 настоящего Положения, при этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право аренды имущества устанавливается в порядке, установленном пунктом 6 настоящего Положения.

17. Администрация принимает решение об отказе в передаче имущества в аренду в следующих случаях:

предоставление недостоверной информации в заявлении или документах, приложенных к заявлению, указанному в пункте 4 настоящего Положения;

несоответствие критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

несоответствие обязательным требованиям, установленным в пункте 14 настоящего Положения;

отсутствие имущества в перечне недвижимого имущества, находящегося в собственности городского округа Истра Московской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) для предоставления в долгосрочную аренду субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру

поддержки субъектов МСП и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

18. При передаче в аренду здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования городской округ Истра Московской области, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования, при этом размер арендной платы за такие земельные участки рассчитывается в соответствии с порядком определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установленном в статье 14 Закона Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области".

Приложение № 1  
к Положению, утвержденному  
решением Совета депутатов  
городского округа Истра  
Московской области  
от 19 апреля 2024 года № 2/4

Перечень  
документов, представляемых в уполномоченный орган  
для оформления договора аренды имущества, находящегося  
в муниципальной собственности без торгов

№ п/п	Наименование документа	Форма документа	Количество
1	Выписка из ЕГРЮЛ предполагаемого арендатора (для индивидуальных предпринимателей - выписка из ЕГРИП), выданная не ранее чем за шесть месяцев до даты подачи заявления (представляется заявителем по собственной инициативе, в случае непредставления уполномоченный орган самостоятельно запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия); для физических лиц - копия паспорта вместе с оригиналом, который подлежит возврату в день принятия заявления	Не обязательно	1
2	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор аренды со стороны предполагаемого арендатора	Копия, заверенная организацией, выдавшей документ	К каждому экземпляру договора
3	Устав (для юридических лиц)	Копия, заверенная организацией, выдавшей документ	1
4	Копия годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о целевом использовании средств и приложения к ним);	Обязательно	1
5	Справка о наличии/ отсутствии у заявителя просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня и (или) государственные внебюджетные фонды за момент подачи заявления	Обязательно	1

Приложение № 2  
к Положению, утвержденному  
решением Совета депутатов  
городского округа Истра  
Московской области  
от 19 апреля 2024 года № 2/4

Форма  
договора аренды имущества, составляющего казну  
городского округа Истра Московской области

Московская область, г. Истра

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа администрации)

действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему Договору,  
именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О.)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_  
(наименование правоустанавливающего  
документа, дата, номер)

и \_\_\_\_\_  
(полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество  
индивидуального предпринимателя или физического лица)

именуемое (ый, ая) в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О.)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_  
(наименование правоустанавливающего  
документа, дата, номер)

и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о  
нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование

\_\_\_\_\_  
(здание, строение, сооружение, помещение и т.п.)  
(далее - Имущество) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по  
адресу: \_\_\_\_\_

1.2. Имущество передается для \_\_\_\_\_  
(цель использования)

1.3. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты  
подписания акта приема-передачи Имущества.

### 2. Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с государственной регистрации Договора) и действует до \_\_\_\_\_  
20\_\_ г.

2.2. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

### 3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором



3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имушества осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся приложением к Договору.

3.2. Арендатор не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора письменно уведомляет Арендодателя о предстоящем освобождении Имушества.

По окончании срока действия Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи с учетом проведенных работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, а также в состоянии естественного износа, о чем Стороны оформляют соглашение о расторжении Договора.

3.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором затраты Арендатора на произведенные неотделимые улучшения (ремонт, восстановление, реконструкция) Имушества компенсации за счет Арендодателя не подлежат.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имушества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации не реже, чем раз в шесть месяцев.

4.2. Арендодатель обязан:

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

4.2.2. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором арендных платежей, предусмотренных Договором.

4.2.3. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных пунктами 4.3.17, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.9. и 4.3.19. настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не позднее за две недели до даты расторжения Договора.

4.2.4. Передать в собственность Имущество Арендатору в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае получения заявления, предусмотренного пунктом 2.1. пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Застраховать Имущество от рисков гибели и повреждения на сумму не менее \_\_\_\_\_ на следующих условиях:

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

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

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

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

4.3.4. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 5.3 Договора.

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

4.3.6. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества пропорционально доле занимаемой площади.

4.3.7. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по назначению, или самостоятельно и за свой счет осуществлять коммунальное и эксплуатационное обслуживание арендуемого имущества в течение срока аренды, указанного в пункте 2.1 Договора.

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

4.3.9. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера арендуемого Имущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

4.3.10. Обеспечивать Арендодателю доступ в арендуемый объект, его осмотр, представление документации и т.п. для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемый объект работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.11. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

4.3.12. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества.

4.3.13. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

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

4.3.16. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора.

4.3.17. Завершить работы по проведению ремонта (восстановлению, реконструкции) в полном объеме арендуемого Имущества не позднее чем через \_\_\_\_ года с даты заключения настоящего Договора.

4.3.18. Разработать и направить на согласование Арендодателю проектную документацию на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3.19. Не приступать к проведению работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества до получения письменного разрешения Арендодателя.

4.3.20. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор на новый срок не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия договора.

4.4. Арендатор вправе:

4.4.1. Приобрести Имущество в собственность в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при условии выполнения пункта 4.3. настоящего Договора.

4.4.2. По истечении срока договора, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, заключить договор аренды на новый срок.

## 5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) без учета НДС.

5.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с \_\_\_\_\_,

(документ, явившийся основанием для установления арендной платы)

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в установленном порядке.

5.3. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области на основании уведомления Арендодателя.

5.4. Арендная плата за пользование Имуществом вносится Арендатором ежемесячно безналичным порядком по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_ (указываются реквизиты расчетного счета для перечисления арендной платы)

В платежном поручении Арендатор обязан указать: "Арендная плата по Договору от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ за (период оплаты) без НДС".

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

## 6. Ответственность Сторон

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

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 4.3.2 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа) по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_ (указываются реквизиты расчетного счета для перечисления денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба)

В платежном поручении Арендатор обязан указать: "Оплата неустойки по Договору от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_".

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.4 Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 4.3.1, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.3.12 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.1 Договора.

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

## 7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

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

7.2. Договор прекращается:

по решению суда;

по соглашению Сторон;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

7.4. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях невнесения Арендатором арендной платы 2 и более раз подряд по истечении

установленного настоящим Договором срока платежа, невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего договора.

Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и осуществления после этого сверки выполненных работ (устранения нарушений).

Настоящий Договор прекращает свое действие с даты, указанной в письменном уведомлении. В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения настоящего Договора он считается расторгнутым.

7.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, известив об этом Арендодателя в письменной форме за 90 дней до предполагаемой даты расторжения, при условии отсутствия недоимки по арендной плате и выполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего договора.

## 8. Порядок разрешения споров

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

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

## 9. Прочие условия

9.1. Приложения являются неотъемлемой частью Договора.

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

9.3. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое Имущество в субаренду, перенаем, предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц без согласования с Арендодателем.

9.4. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

### Реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Адрес \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_  
л/с \_\_\_\_\_  
Банк \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКАТО \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Тел./факс \_\_\_\_\_

Адрес \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
Р/с \_\_\_\_\_  
л/с \_\_\_\_\_  
Банк \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКАТО \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Тел./факс \_\_\_\_\_

К Договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества;
- техническое заключение на Имущество;
- выписка из ЕГРН на Имущество;
- технический план БТИ.

**Подписи Сторон:**

Арендодатель:

(Наименование организации)

(Должность подписывающего лица)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
М. П.

Арендатор:

(Наименование юридического лица,

должность подписывающего лица, Ф.И.О.  
физического лица, индивидуального  
предпринимателя)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
М. П.

Приложение №1  
к договору аренды имущества,  
составляющего казну  
городского округа Истра  
Московской области

А К Т №\_\_

**приема-передачи в аренду имущества, составляющего казну  
городского округа Истра Московской области, 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

<b>Передал:</b> Арендодатель: Заместитель главы администрации городского округа Истра Московской области  _____ (ФИО)  _____ (подпись) М.П.	<b>Принял:</b> Арендатор: Должность _____  _____ (ФИО)  _____ (подпись) М.П.
--	---

Приложение № 3  
к Положению, утвержденному  
решением Совета депутатов  
городского округа Истра  
Московской области  
от 19 апреля 2024 года № 2/4

**ФОРМА ДОГОВОРА**  
аренды объекта недвижимого имущества и земельного участка,  
находящихся в муниципальной собственности

Московская область, г. Истра

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и  
**ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет и цель Договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи имущества (Приложение № 3 к Договору), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение № 2 к Договору), следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1. Здание/строение/сооружение/объект незавершённого строительства/помещения с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Объект аренды).

1.1.1.1. Целевое использование (назначение) Объекта аренды \_\_\_\_\_.

Цель использования Объекта аренды должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, указанным в пункте 1.1.2.1 Договора аренды.

1.1.1.2 Объект аренды находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_).

1.1.2 Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Участок), согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Приложение № 5)

1.1.2.1 Вид разрешенного использования Участка \_\_\_\_\_.

1.1.2.2. Участок предоставляется в пользование для эксплуатации Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора аренды, с учетом соблюдения вида разрешенного использования Участка

1.1.2.3. *Вариант 1:* Участок находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_).

*Вариант 2:* Участок находится в неразграниченной государственной собственности.

1.1.2.4. Участок предоставляется без права возведения временных некапитальных объектов и капитальных зданий, строений и сооружений.

1.1.2.5. Вариант 1. Ограничений в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

Вариант 2. Земельный участок имеет следующие ограничения в использовании \_\_\_\_\_.

1.1.2.6. Топографическая съемка Земельного участка не проводилась. Арендодатель не несет ответственности за возможно расположенные в границах Земельного участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право арендатору требовать с арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Земельного участка и возврата уплаченной арендной платы по договору.

## 2. Срок договора

2.1. Договор заключается на срок \_\_\_\_ лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.2. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи имущества, а обязательства по платежам возникшими.

Договор считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи имущества (Приложение 3) подписывается одновременно с подписанием Договора.

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

## 3. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.1. Договора.

3.2. Размер арендной платы за Объект аренды и Участок определяется в соответствии с Расчетом арендной платы за Имущество (Приложение № 1).

3.2.1. *Вариант 1. (для юридических лиц)* Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанный в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

*Вариант 2. (для юридических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

*Вариант 3. (для физических лиц)* Размер годовой арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), с учётом НДС.



НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

*Вариант 4. (для физических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Объект аренды, указанным в пункте 1.1.1, на дату заключения Договора устанавливается составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), с учётом НДС.

НДС рассчитывается и перечисляется Арендодателем в соответствующий бюджет через налоговые органы, исходя из фактически поступивших платежей по Договору

3.2.2. Арендная плата за Участок НДС не облагается.

3.2.2.1 *Вариант 1. (для юридических лиц)* Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2., на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

*Вариант 2. (для юридических лиц)* Размер ежемесячной арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2, на дату заключения Договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

3.3. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

3.4. *Вариант 1. (для юридических лиц)* Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

*Вариант 2.* Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора с учётом НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

3.5. *Вариант 1.* Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

*Вариант 2.* Арендная плата за Участок аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № 1, не позднее 10 числа текущего месяца, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учета НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

3.6. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

3.7. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный п. 3.4. Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п. 3.2. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.4. Договора за пользование Объектом аренды и в п. 3.5. за пользование Участком.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 5.3. Договора.

3.8. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.4. и п. 3.5. Договора.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с

даты подписания Договора.

3.9. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

Уведомлением Арендатора об изменении арендной платы по Договору является: размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора способом, указанным в п. 8.7.

3.10. Неиспользование Имушества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имушества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором, законодательством Московской области и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». По окончании срока действия Договора Арендатор передает Имушество Арендодателю по акту приема-передачи с учетом проведенных работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, а также в состоянии естественного износа, о чем Стороны оформляют соглашение о расторжении Договора.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом изменения арендной платы в сторону уменьшения не допускаются.

4.1.4. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения ущерба, нанесенного Арендатором Имушеству, а также в результате нарушения Арендатором условий Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

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

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.5. Осуществлять контроль за использованием Имушества в соответствии с целевым назначением Имушества, указанным в пункте 1.1 Договора.

4.2.6. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имушества, переданного в аренду, согласно Приложению № 3 к Договору.

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

4.2.8. Передать Имушество Арендатору по акту приема-передачи Имушества в состоянии, пригодном для использования.

4.2.9. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков,

предусмотренных пунктами 4.3.17, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.8. и 4.3.19. настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не позднее за две недели до даты расторжения Договора.

4.2.10. Передать в собственность Имущество Арендатору в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае получения заявления, предусмотренного пунктом 2.1. пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.2.11. Выдать письменное разрешение Арендатору на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативно-правовыми актами, в случае направления Арендатором проектной документации на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Имущество в соответствии с целями и видом разрешенного использования, указанными в пунктах 1.1.1.1, 1.1.2.1 Договора.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 5.3 Договора пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

4.3.3. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.9 Договора.

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

4.3.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества.

4.3.6. Оплачивать с даты подписания Акта приема-передачи имущества договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатационные и хозяйственные услуги, на вывоз твердых коммунальных отходов, страхования Объекта аренды, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель, с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации Договора (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю).

Договоры, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены с даты подписания Акта приема-передачи имущества вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты Акта приема-передачи имущества.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством

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

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1. Договора.

4.3.9. Предоставлять уполномоченным представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Имуществу для его осмотра и проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, связанную с предметом Договора и запрашиваемую уполномоченными представителями Арендодателя в ходе

проверки.

Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя к Имуществу для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, а также обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.10. Производить текущий ремонт Объекта аренды за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации. 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 других.

4.3.11. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

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

4.3.14. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора акт приема-передачи подписывается в день расторжения.

4.3.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.3.16. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на Участке).

4.3.17. Завершить работы по проведению ремонта (восстановлению, реконструкции) в полном объеме арендуемого Имущества не позднее чем через \_\_\_\_ года с даты заключения настоящего Договора.

4.3.18. Разработать и направить на согласование Арендодателю проектную документацию на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3.19. Не приступать к проведению работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества до получения письменного разрешения Арендодателя.

4.3.20. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.3.21. Возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если Имущество приходит в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, по вине Арендатора.

4.3.22. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении, безвозмездно передать Арендодателю все произведенные с согласования реконструкции, перепланировки и переоборудование Объекта аренды, а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией.

4.3.23. Обеспечивать сохранность Имущества.

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. Производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора.

4.4.2. Требовать возмещение стоимости произведенного капитального ремонта Объекта аренды.

4.4.3. Осуществлять самовольное строительство или возведение некапитальных объектов на Участке.

4.4.4. Использовать Участок способами, запрещенными действующим законодательством.

4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

4.6. Арендатор вправе:

4.6.1. Приобрести Имущество в собственность в порядке, установленном Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества,

находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» при условии выполнения обязанностей, установленных пунктом 4.3. настоящего Договора.

4.6.2. По истечении срока договора, при условии надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, заключить договор аренды на новый срок.

4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.5. Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

5.3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени.

5.3.1. Пени за просрочку платежа за Участок начисляются на сумму задолженности в размере 0,05 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.3.2. Пени за просрочку платежа за Объект аренды начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.4. Оплата пени за просрочку производится с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам:

---

Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора. Начисление пени за несвоевременную оплату производится со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после даты подписания Договора аренды.

5.5. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 5.3 Договора аренды.

5.6. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

## **6. Рассмотрение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

## **7. Изменение условий договора**

7.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они

оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

7.2. Изменение целевого назначения Имущества допускается в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), за исключением субаренды, с письменного согласия Арендодателя, при добросовестном выполнении условий Договора.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.5.1. Использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения Имущества, указанного в пункте 1.1.1.1 и 1.1.2.1. Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. Невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы более 2 (двух) расчетных периодов (месяцев) подряд после истечения.

7.5.3. Существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества.

7.5.4. Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной платы вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы в порядке, установленном в пункте 3.9. Договора.

7.5.5. Совершение Арендатором сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав на Имущество, за исключением предоставления Арендатором Имущества в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

7.5.6. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

7.5.7. Невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего Договора.

7.6. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения Договора в случаях, установленных пунктом 7.5 Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в порядке, установленном пунктом 8.6 Договора.

Договор считается расторгнутым через \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с даты доставки Арендатору уведомления о расторжении Договора любым из способов, указанных в пункте 8.6 Договора.

Арендатор обязан освободить Имущество не позднее даты указанной в уведомлении.

7.7. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о расторжении Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

## **8. Дополнительные и особые условия договора**

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора аренды, внесению изменений и дополнений в него, оформляются в форме электронного документа и подписываются Сторонами усиленной

квалифицированной электронной подписью.

8.3. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, подлежит государственной регистрации (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.4. Вариант 1. Лица, подписавшие Договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора (для договоров, заключенных на срок более 1 года).

8.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору аренды переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору аренды за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.6. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются с использованием электронной почты, указанной в реквизитах сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

8.7. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

8.8. Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

## 9. Приложения к Договору

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Расчёт арендной платы за имущество

Приложение № 2. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № 3. Акт приема-передачи имущества.

Приложение № 4 Техническое заключение на имущество.

Приложение: выписки из ЕГРН на Имущество

## 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель  
Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКТМО \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О)  
Арендодатель

Арендатор  
Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О)  
Арендатор

Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКТМО \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

ФИО \_\_\_\_\_  
Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем  
выдан, код подразделения  
Год рождения:  
Место рождения  
Адрес регистрации /проживания/пребывания:  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)



Расчет арендной платы за имущество

Годовая арендная плата за Имущество составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

1. Арендная плата за Объект аренды

1. Вариант 1. Годовая арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц	*
Месяц	

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

2. Арендная плата за Участок

1. Вариант 1. Годовая арендная плата за Участок составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Участок составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц (квартал)	*
Месяц (квартал)	

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Состав передаваемого в аренду имущества

1. Объект аренды

Здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства площадью \_\_\_\_\_ кв. м.,  
расположенное по адресу: \_\_\_\_\_.

2. Участок

Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория  
«\_\_\_\_\_», вид разрешенного использования «\_\_\_\_\_», расположенный по  
адресу: \_\_\_\_\_.

Подписи Сторон

Арендодатель:

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

М.П.

Арендатор:

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

М.П.

Акт приема-передачи имущества

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и **ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в п. 1.1.1. и 1.1.2. Договора.
2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Приложение № 4  
к Положению, утвержденному  
решением Совета депутатов  
городского округа Истра  
Московской области  
от 19 апреля 2024 года № 2/4

Форма

договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности \_\_\_\_\_ городского округа Московской области, отнесенного к объектам культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии

Московская область  
г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа администрации)  
действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, (должность, Ф.И.О.) действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и **ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор аренды) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномоченного органа администрации)  
действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, (должность, Ф.И.О.) действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор аренды) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора аренды**

1.1. На основании постановления Администрации \_\_\_\_\_ городского округа Московской области от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование в аренду по акту приема-передачи имущества (Приложение № \_\_\_\_\_ к Договору аренды), согласно составу передаваемого в аренду имущества (Приложение № \_\_\_\_\_ к Договору аренды), следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

1.1.1. \_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, являющееся объектом культурного наследия, включенное в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации \_\_\_\_\_

(далее - Объект аренды).

Неотъемлемой частью Договора аренды являются Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации \_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_) (далее – охранное обязательство), проект акта технического состояния памятника истории и культуры и определения плана работ по памятнику и благоустройству его территории (Приложение № \_\_) (далее – проект акта технического состояния) и акт приема-передачи Объекта аренды (Приложение № \_\_).

1.1.1.2 Объект аренды находится в собственности \_\_\_\_\_ городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации права: \_\_\_\_\_.

1.1.1.3. Цель использования Объекта аренды определяется Арендатором в соответствии с разработанной в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия, которая включает в себя ремонтно-реставрационные работы, связанные с его восстановлением, и работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования с учетом требований, предусмотренных подпунктом 6 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.1.4. С учетом пункта 1.1.1.3. Договора аренды цель использования (назначение) Объекта аренды определяется Арендатором самостоятельно из следующих видов назначения:

- социальных;
- культурных;
- образовательных;
- административно-деловых;
- гостинично-рекреационных;
- для организации общественного питания.

1.1.1.5. Требования в отношении Объекта аренды установлены охранным обязательством, актом технического состояния, оформленным в соответствии с Договором аренды.

1.1.1.6. Территорией Объекта аренды является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

1.1.2 Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Участок).

1.1.2.1 Вид разрешенного использования Участка «\_\_\_\_\_».

1.1.2.2. Участок предоставляется в пользование для эксплуатации Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора аренды, с учетом соблюдения вида разрешенного использования Участка.

1.1.2.3. Участок находится в собственности \_\_\_\_\_ городского округа Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права: \_\_\_\_\_.

1.1.2.4. Ограничения в использовании земельного участка, указаны в Сводной информации Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области \_\_\_\_\_ (Приложение № \_\_ к Договору аренды)

1.1.2.5. Топографическая съемка Участка не проводилась. Арендодатель не несет ответственности за возможно расположенные в границах Земельного участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право арендатору требовать с арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Земельного участка и возврата уплаченной арендной платы по договору.

## **2. Срок действия Договора аренды**

2.1. Срок действия Договора аренды составляет 49 лет.

2.2. Договор аренды вступает в законную силу с даты его государственной регистрации и действует с «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года на 49 лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае несовпадения даты подписания Арендатором с датой, указанной на первой странице Договора аренды, дата, указанная на первой странице Договора аренды, является датой направления оферты со стороны Арендатора.

2.3. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи имущества, а обязательства по платежам возникшими.

Договор аренды считается заключенным с момента передачи Имущества. Акт приема-передачи имущества (Приложение № \_\_) подписывается одновременно с подписанием Договора аренды.

2.4. Окончание срока Договора аренды не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение

## **3. Порядок передачи Объекта аренды Арендатору и порядок его возврата Арендатором**

3.1. Передача Объекта аренды производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором в день подписания Договора аренды Сторонами.

3.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием Объекта аренды в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения Объекта аренды.

3.3. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды Арендодатель вправе не направлять Договор аренды на государственную регистрацию.

3.4. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект аренды по акту приема-передачи не позднее 14 календарных дней с момента прекращения действия Договора аренды, в том числе все произведенные с Объектом аренды отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

3.5. При возврате Объекта аренды в состоянии худшем, чем он был передан Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Объекту аренды, сумма ущерба и сроки ее уплаты (при необходимости). Сумма ущерба определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Возврат Объекта аренды осуществляется с учетом позиции Главного управления культурного наследия Московской области, сформированной по результатам осмотра Объекта аренды.

Арендодатель вправе привлекать к осмотру Объекта аренды Главное управление культурного наследия Московской области.

3.6. При возвращении Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды Арендатор оплачивает арендную плату за Объект аренды до момента фактической передачи его по акту приема-передачи.

3.7. Принимая во внимание, что за период существования с момента создания по настоящее время Объект аренды (*видоизменялся/не видоизменялся*) внешний вид и архитектурный облик Объекта аренды, на момент окончания Договора аренды должен соответствовать разработанной проектной документации по сохранению объекта культурного наследия, прошедшей государственную историко-археологическую экспертизу, с учетом вышеуказанного исторического периода формирования Объекта аренды.

С учетом проведенных работ по сохранению Объекта аренды на момент окончания срока действия Договора аренды Объект аренды должен иметь внешний облик, соответствующий результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной

документации по сохранению объекта культурного наследия. Изменение цветовых, архитектурных решений, а также снос или удаление сохранившихся конструктивных и декоративных элементов могут быть обоснованы по результатам проведения комплексных научных исследований и разработки проектной документацией по сохранению Объекта аренды.

3.8. При возврате Объекта аренды Арендодателю после прекращения действия Договора аренды передача Объекта аренды осуществляется за счет Арендатора.

#### **4. Страхование Объекта аренды**

4.1. Страхование Объекта аренды обеспечивает его сохранность в течение срока аренды от рисков гибели и повреждения.

4.2. Арендатор обязан застраховать Объект аренды от рисков гибели и повреждения, заключив договор страхования объекта недвижимости в течение одного дня с момента завершения работ по сохранению объекта культурного наследия (с соблюдением требований пунктов 12.8, 12.9 Договора аренды) на срок не менее чем один год и направить Арендодателю копию страхового полиса в течение 7 календарных дней, а также ежегодно переоформлять договор страхования на новый срок в установленном порядке. Страхователем Объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Московская область.

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

4.4. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

- сообщить страховой организации или обществу взаимного страхования, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности по страхованию, перестрахованию, взаимному страхованию и получившими лицензию на осуществление соответствующего вида страховой деятельности в установленном порядке (далее – Страховщик), и Арендодателю о наступлении страхового события и направить письменное сообщение в срок не позднее трех рабочих дней с даты страхового события, 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 картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового события 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 в сроки, установленные договором страхования (полисом), но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с даты страхового события, заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

4.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить Объект аренды за счет собственных средств с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в согласованные с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области сроки.

4.6. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления Объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора, Главного управления культурного наследия Московской области, при их согласии.

4.7. 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.

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий Договора аренды, 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 Договора аренды и действующим законодательством.

5.1.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд в случаях, установленных в разделе 9 Договора аренды, с предварительным направлением Арендатору уведомления в установленном порядке.

5.1.3. Направлять Арендатору уведомления в случаях:

- предусмотренных разделом 9 Договора аренды;
- изменения размера арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды;
- принятия Арендодателем решения о прекращении действия Договора аренды по истечении срока его действия.

5.1.4. Применять к Арендатору санкции, предусмотренные Договором аренды и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий Договора аренды.

5.1.5. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с разделом 6 Договора аренды, а также в иных случаях, установленных правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

5.1.6. Требовать от Арендатора своевременного и надлежащего исполнения обязательства по перечислению арендной платы за пользование Объектом аренды в соответствии с условиями Договора аренды.

5.1.7. По окончании срока аренды требовать от Арендатора своевременного возврата Объекта аренды в состоянии не худшем, чем в котором Арендатор его получил, с учетом нормального износа.

5.1.8. Не допускать освобождения Арендатором Объекта аренды без оформления акта приема-передачи.

5.1.9. В случае наличия задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты, ограничить доступ Арендатора в Объект аренды, не неся при этом ответственности перед Арендатором за утерю или повреждение его имущества, до полного погашения указанной задолженности. При этом арендная плата за время, в течение которого Арендатор не был допущен в Объект аренды, уплачивается Арендатором в полном размере согласно условиям Договора аренды.

5.1.10. Требовать досрочного расторжения Договора аренды по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора аренды.

5.2.2. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

5.2.3. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

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

5.2.5. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

5.2.6. В день подписания Договора аренды передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

5.2.7. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Объекта аренды Арендатором.



5.2.8. Осуществлять хранение Договора аренды.

5.2.9. Обеспечить направление на государственную регистрацию Договора аренды в срок, установленный федеральным законом, при условии заключения Арендатором Договора аренды.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Совершать с соблюдением требований пункта 5.4 Договора аренды сделки с Объектом аренды в пределах срока Договора аренды в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством, Договором аренды и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законодательством) при условии завершения работ по сохранению объекта культурного наследия, а так же согласия Арендодателя с указанием вида сделки, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке, если иное не предусмотрено условиями Договора аренды.

5.3.2. Досрочно расторгнуть Договор аренды в одностороннем порядке без обращения в суд с предварительным уведомлением Арендодателя за три месяца до его расторжения.

5.3.3. Производить перепланировку и (или) переустройство Объекта аренды с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», законодательством Российской Федерации и Московской области, при условии предварительного согласования с Арендодателем и Главным управлением культурного наследия Московской области.

5.3.4. Беспрепятственно использовать Объект аренды при условии соблюдения требований, предусмотренных законодательством.

5.4. В соответствии со статьей 448 ГК РФ арендатор не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного Договора аренды. Обязательства по такому Договору аренды должны быть исполнены Арендатором лично.

5.5. Арендатор обязан:

5.5.1. Использовать Объект аренды в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.1.1.4 Договора аренды.

5.5.2. За свой счет оборудовать Объект аренды средствами пожарной безопасности и осуществлять эксплуатацию Объекта аренды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными нормативными правовыми актами в сфере пожарной безопасности.

5.5.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Объект аренды в порядке и в сроки, установленные Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 8.3.1, 8.3.2 Договора аренды пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 6.11 Договора.

5.5.4. Оплачивать с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды коммунальные и эксплуатационные услуги, заключив соответствующие договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг. Арендатор самостоятельно, за счет собственных средств, в установленном порядке заключает договор с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполняет все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к Объекту аренды.

5.5.5. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, не позднее 14 календарных дней с даты их заключения.

5.5.6. В случае совершения в установленном порядке сделки с правом аренды Объекта аренды (с соблюдением требований пунктом 5.3.1 Договора аренды):

- получить предварительное письменное согласие Арендодателя;
- зарегистрировать соответствующий договор (обременение) в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на

осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав);

- направить Арендодателю копию соответствующего договора в течение 14 календарных дней после его подписания и (или) государственной регистрации.

5.5.7. Не позднее чем за три месяца письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта аренды как в связи с окончанием срока действия Договора аренды, так и при досрочном освобождении Объекта аренды.

В случае досрочного прекращения Договора аренды Арендатор не освобождается от уплаты арендной платы за Объект аренды до его освобождения в установленном порядке.

5.5.8. Возмещать понесенный Арендодателем ущерб в соответствии с пунктом 3.5 Договора аренды в случае возврата Арендатором Объекта аренды в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).

5.5.9. Содержать Объект аренды в исправности и соответствующем санитарном состоянии до его передачи Арендодателю.

5.5.10. За свой счет (за исключением случаев выплаты Арендодателю страхового возмещения в соответствии с пунктом 4.4 Договора аренды) осуществлять текущий 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 других.

5.5.11. Обеспечивать доступ специалистам к Объекту аренды для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в помещениях Объекта аренды инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

5.5.12. Обеспечивать Арендодателю и (или) его полномочным представителям, представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к Объекту аренды с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды.

5.5.13. Поддерживать фасад Объекта аренды в исправном техническом и санитарном состоянии.

5.5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.5.15. Уведомлять Арендодателя и Страховщика о страховом событии не позднее трех рабочих дней с даты его наступления, а также представлять Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового события.

5.5.16. В случае принятия Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в соответствии с разделом 9 Договора аренды в срок, указанный в соответствующем уведомлении о прекращении действия Договора аренды, освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды.

5.5.17. Письменно уведомлять Арендодателя:

- о принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала - в трехдневный срок (для юридических лиц);

- о возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства;

- 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 Договоре аренды адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его неоповещением.

При изменении юридического, фактического адресов, банковских реквизитов Арендатора заключение дополнительного соглашения к Договору аренды не требуется.

5.5.18. Соблюдать требования:

- установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- по проведению комплекса необходимых работ по сохранению Объекта аренды в объеме и в сроки, определяемые планом работ согласно Акту технического состояния объекта культурного наследия;

- предусмотренные охранным обязательством объекта культурного наследия.

Неисполнение настоящего пункта является существенным нарушением условий Договора аренды.

5.5.19. В случае проведения перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды согласовать ее с Арендодателем до проведения соответствующих работ. По завершении работ по переустройству и (или) перепланировке письменно уведомить Арендодателя о проведении данных работ в срок не позднее одного месяца с даты завершения перепланировки и (или) переустройства. В случае изменений технических характеристик Объекта аренды обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, Договор аренды и самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета по результатам перепланировки и (или) переустройства Объекта аренды.

5.5.20. В случае изменения в результате проведения работ по сохранению Объекта аренды самостоятельно обеспечить внесение актуальных сведений в данные кадастрового и технического учета.

5.5.21. Устранить за свой счет улучшения, произведенные без согласия Арендодателя, по его письменному требованию либо компенсировать расходы Арендодателя по их устранению.

5.5.22. Провести работы по сохранению Объекта аренды, в порядке, установленном разделом 12 Договора аренды.

5.6. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

## 6. Арендная плата

6.1. Арендная плата начисляется с даты начала срока Договора, указанного в п. 2.2. Договора.

6.2. Размер арендной платы за пользование Объектом аренды определен в соответствии с

---

(документ, явившийся основанием для установления арендной платы)

НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. Размер годовой арендной платы за Участок, указанный в пункте 1.1.2., на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Арендная плата за Участок НДС не облагается.

6.4. Арендная плата за неполный период (месяц/квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце/квартале к количеству дней данного месяца/квартала.

6.5. Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно в полном объеме в размере, определенном в Приложении № \_\_\_\_, не позднее 10 числа текущего месяца путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учёта НДС по следующим реквизитам:

6.6. Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально в полном объеме в размере, определенном в Приложении № \_\_\_\_, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора без учета НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_.

6.7. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период по основному обязательству арендной платы.

6.8. Обязательства по внесению арендной платы за период, установленный пп. 6.5, 6.6. Договора, считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которой установлен п.п. 6.2., 6.3. Договора, обязательства Договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в пп. 6.5. Договора за пользование Объектом аренды и в п. 6.6. за пользование Участком.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 8.3. Договора аренды.

6.9. Арендная плата за пользование Имуществом исчисляется с даты, указанной в п. 2.2. Договора и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 6.5. и п. 6.6. Договора аренды.

Первый платеж в полном объеме осуществляется не позднее тридцати календарных дней с даты подписания Договора.

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

6.11. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

Уведомлением Арендатора об изменении арендной платы по Договору является: размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора способом, указанным в п. 12.15.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору аренды, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации и Договором аренды.

7.2. Арендатор возмещает убытки, если они возникли вследствие его виновных действий или бездействия.

7.3. В случаях, не предусмотренных Договором аренды, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору аренды при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

7.5. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

## **8. Санкции**

8.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором аренды.

8.2. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 5.1.10 Договора аренды.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора аренды только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

8.3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени.

8.3.1. Пени за просрочку платежа за Участок начисляются на сумму задолженности в размере 0,05 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3.2. Пени за просрочку платежа за Объект аренды начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.4. Оплата пени за просрочку производится с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора аренды по следующим реквизитам:

---

8.5. Пени за первый платеж начисляются по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора аренды. Начисление пени за несвоевременную оплату производится со дня, следующего за днем ближайшего срока платежа после даты подписания Договора аренды.

8.6. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 8.3 Договора аренды.

8.7. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора аренды, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

8.8. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору аренды в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

8.9. Стороны признают, что сведения о размере задолженности по Договору аренды не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты могут быть размещены Арендодателем на своем официальном сайте в сети Интернет.

8.10. Арендатор признается недобросовестным в случае, если в отношении использования Объекта аренды им было допущено хотя бы одно из следующих нарушений:

- передача Объекта полностью или его части в субаренду, передача третьим лицам иным образом, а также иное распоряжение правом аренды без согласия Арендодателя;
- использование Объекта аренды с нарушением пункта 1.1.1.4. Договора аренды;
- проведение переустройства и (или) перепланировки арендуемого Объекта аренды либо его части без согласования Арендодателя, если иное не установлено правовыми актами Московской области;
- неисполнение обязательств предусмотренных пунктом 5.5.22 Договора аренды.

При повторном выявлении вышеуказанных нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.11. В случае выявления Арендодателем факта нарушения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 5.5.21 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, а также восстановить своими силами и (или) за свой счет Объект аренды в первоначальное состояние, либо компенсировать расходы Арендодателя на такое восстановление.

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте, в течение 6 месяцев или при повторном выявлении какого-либо из указанных в настоящем пункте нарушений Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.12. 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 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения Арендатором нарушения, указанного в настоящем пункте в течение одного месяца или при повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.13. В случае выявления Арендодателем факта существенного ухудшения Арендатором состояния Объекта аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления уплатить Арендодателю неустойку в размере

квартальной арендной платы. При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.14. 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 санкции в размере 5% месячной арендной платы за каждый день просрочки, в течение которого Арендатор добровольно не освобождает Объект аренды.

8.15. В случае нарушения Арендатором обязательств, предусмотренных пунктами 4.2, 4.4, 4.5, 5.5.2, 5.5.12, 5.5.13, 5.5.14, 5.5.15, 5.5.16, 12.3 Договора аренды, Арендатор обязан оплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере месячной арендной платы за Объект аренды, а в случае нарушения обязательств, в случае использования Объекта аренды в целях не предусмотренных пунктом 1.1.1.4. Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке с уплатой штрафа в размере годовой арендной платы за объект аренды.

8.16. В случае неисполнения Арендатором условий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, предусмотренной пунктом 5.5.18 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере 50% годовой арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.17. 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 квартальной арендной платы за Объект аренды.

При повторном выявлении указанного в настоящем пункте нарушения Арендодателем принимается решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.18. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 12.7 Договора аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (штраф) в размере квартальной арендной платы за Объект аренды.

В случае неустранения нарушения Арендатором в течение 6 месяцев Арендодателем может быть принято решение о досрочном расторжении Договора аренды во внесудебном порядке.

8.19. Уплата санкций, установленных Договором аренды, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору аренды.

## **9. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора аренды и его заключения на новый срок**

9.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора/и подлежит регистрации в установленном порядке.

9.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидация Арендатора или исключение его из ЕГРЮЛ в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в установленном порядке;
- досрочное расторжение Договора аренды по Соглашению сторон или в одностороннем порядке (пункты 5.3.3, 9.5 Договора аренды);
- по окончании срока действия Договора аренды при наличии возражений со стороны Арендодателя на заключение Договора аренды на новый срок.

9.3. Неисполнение Арендатором полностью или частично условий Договора аренды является основанием для расторжения Договора аренды или уплаты неустойки (штрафа) в соответствии Договором аренды и действующим законодательством.

9.4. Стороны договорились, что Арендодатель в силу статьи 450.1 ГК РФ вправе в одностороннем порядке, без обращения в суд отказаться от Договора аренды в случаях:

- предусмотренных разделом 8 Договора аренды;

- использования земельного участка способами, запрещенными действующим законодательством;
- неподписания Арендатором акта приема-передачи Объекта аренды;
- отказа Арендатора от восстановления Объекта аренды при наступлении страхового события по вине Арендатора;
- неуплаты Арендатором штрафа (неустойки), предусмотренного разделом 8 Договора аренды;
- повторного выявления нарушений условий Договора аренды после оплаты штрафа (неустойки);
- использование объекта не в соответствии с целью использования (назначения) установленной п. 1.1.1.4 Договора аренды;
- повторного отказа в допуске к Объекту аренды представителям органов власти и уполномоченных организаций с целью контроля и мониторинга соблюдения условий использования Объекта аренды;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Московской области.

9.5. При принятии Арендодателем решения о досрочном расторжении Договора аренды в одностороннем порядке в случаях, установленных пунктом 9.4 Договора аренды, Арендодатель не позднее чем за месяц до даты прекращения действия такого Договора аренды направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление способом, установленным пунктом 12.15. Договора аренды.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

По истечении 14 календарных дней с даты прекращения действия Договора аренды Арендатор обязан освободить Объект аренды и передать его Арендодателю по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 3 Договора аренды, за исключением случаев расторжения Договора аренды до передачи Объекта аренды от Арендодателя Арендатору по акту приема-передачи.

9.6. В случае получения Арендодателем уведомления от Главного управления культурного наследия Московской области о неисполнении Арендатором условий, содержащихся в охранном обязательстве и (или) акте технического состояния, а также ненадлежащем их исполнении, в том числе нарушении промежуточных или окончательных сроков исполнения таких условий и объема их исполнения, совершении действий, угрожающих сохранности объекта культурного наследия и влекущих утрату им своего значения, Договор аренды расторгается в одностороннем порядке путем направления уведомления с одновременным взысканием с Арендатора неустойки в соответствии с пунктом 8.6 Договора аренды. При этом Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления.

9.7. Реорганизация Арендодателя, а также переход (возникновение) права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на Объект аренды к другому лицу не являются основанием для изменения или расторжения Договора аренды.

9.8. Условия Договора аренды могут быть изменены сторонами исключительно:

- по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации;
- по иным основаниям, если изменение Договора аренды не повлияет на его условия, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора аренды, разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

## **11. Прочие условия**

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

11.2. Арендатор не имеет право сдавать Объект аренды в субаренду, перенаем, предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование, осуществлять переуступку прав арендатора, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц до завершения работ по сохранению Объекта аренды в порядке, установленном настоящим Договором.

11.3. В случае если реквизиты Стороны изменились, и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном пунктом 5.5.17, другая Сторона, уведомившая по реквизитам, указанным в разделе 13, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

11.4. Договор аренды составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для Главного управления культурного наследия Московской области.

## **12. Особые условия**

12.1. Условия использования Объекта аренды по целевому назначению:

12.1.1. Объект аренды сдается в аренду для использования в соответствии с пунктом 1.1.1.4 Договора аренды.

12.1.2. В случае, если законодательством установлена обязанность по направлению уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, а также, если законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности требует получение разрешения или согласования для осуществления отдельных видов деятельности, Арендатор обязан самостоятельно направить указанные уведомления в соответствующий контрольный (надзорный) орган, получить согласования, разрешения. Указанные в настоящем пункте согласования, разрешения получают, а уведомления, декларации в уполномоченный орган направляются Арендатором в случаях, установленных законодательством.

12.1.3. До начала целевого использования Объекта аренды Арендатор обязан осуществить мероприятия, предусмотренные пунктом 12.1.2 Договора аренды. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о начале целевого использования Объекта аренды. С уведомлением о начале целевого использования Объекта аренды необходимо представить копии договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды.

С момента подписания акта приема-передачи и до момента представления договоров, указанных в пункте 5.5.4 Договора аренды, расходы по коммунальным и эксплуатационным услугам несет Арендатор.

12.2. В соответствии со статьей 55.25 ГК РФ лицом, ответственным за эксплуатацию Объекта аренды является Арендатор либо привлекаемое Арендатором в целях обеспечения безопасной эксплуатации здания, сооружения на основании Договора аренды физическое или юридическое лицо. При этом в любом случае ответственным перед Арендодателем за безопасную эксплуатацию Объекта аренды остается Арендатор.

12.3. С правом субаренды с согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор в случае имеющейся перепланировки и (или) переустройства обязуется в течение одного года оформить необходимую разрешительную документацию в установленном порядке и предоставить Арендодателю.

12.5. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных актом технического состояния и охранном обязательством собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия работ по его сохранению возможно изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения размера арендной платы.

12.6. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся в составе, порядке и сроки, предусмотренные Актом технического состояния объекта культурного наследия. Арендатор не позднее 14 календарных дней с даты государственной регистрации права аренды на Объект



аренды обязан обратиться с заявлением в Главное управление культурного наследия Московской области по вопросу оформления акта технического состояния объекта культурного наследия.

12.7. Срок окончания работ по сохранению объекта культурного наследия и начала его целевого использования не может превышать 7 лет.

Продление указанного срока допускается по уважительным причинам, не зависящим от Арендатора:

- чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (непреодолимая сила);

- невозможность проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки в случае выявления в ходе их проведения необходимости (обязательности) выполнения дополнительных процедур, связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, а также в случае выявления необходимости (обязательности) дополнительных работ (мероприятий), работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ);

- изменения законодательства в части порядка (сроков) исполнения органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями обязательных процедур, в том числе связанных с проведением экспертиз, согласований, выдачей разрешений, подключением к системам тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, без выполнения которых проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в установленные сроки невозможно (при условии своевременного начала выполнения работ). Продление указанного срока допускается не более чем на два года. В случае принятия Арендатором решения о продлении срока проведения работ по сохранению объекта культурного наследия штрафные санкции не взимаются.

12.8. В перечень (состав) работ по сохранению Объекта аренды входит:

- разработка и согласование в установленном порядке проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- проведение производственных работ по сохранению объекта культурного наследия;

- ремонт объекта культурного наследия.

Объем и качество проведенных в соответствии с настоящим пунктом работ должен соответствовать утвержденной установленным порядком проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

12.9. Подтверждением приемки ремонтных и реставрационных работ является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и (или) акт приемки работ по сохранению объекта культурного наследия, выдаваемые Главным управлением культурного наследия Московской области.

12.10. Арендодатель имеет право на расторжение в одностороннем порядке без обращения в суд Договора аренды в случае нарушений условий охранного обязательства, в том числе, нарушения сроков проведения работ по сохранению объекта культурного наследия как в целом по объекту, так и отдельных этапов работ.

12.11. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае проведения предусмотренных Актом технического состояния возможно изменение площади и (или) количества помещений в объекте культурного наследия. При этом изменение в установленном порядке площади объекта культурного наследия в результате указанных фактических и (или) юридических действий по его сохранению не является основанием для изменения размера арендной платы.

12.12. Арендатор обязан уплатить неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы за Объект аренды, в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.13. Компенсация Арендатору стоимости произведенных им неотделимых улучшений Объекта аренды, капитального ремонта Объекта аренды, реконструкции Объекта аренды не применяется.

12.14. Арендодатель имеет право на односторонний отказ без обращения в суд от исполнения

Договора аренды (расторжение Договора аренды в одностороннем порядке) в случае нарушения условий целевого использования Объекта аренды.

12.15. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

- электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон;

- в личный кабинет Арендатора на официальном сайте <https://arenda.mosreg.ru>

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным, и считаются полученными Стороной в день их отправки.

### 13. Приложения к Договору

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № \_\_. Проект акта технического состояния объекта культурного наследия.

Приложение № \_\_. Состав передаваемого в аренду имущества.

Приложение № \_\_. Акт приема-передачи имущества.

Приложение № \_\_. Расчёт арендной платы за имущество

Приложение № \_\_. Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области

Приложение № \_\_ Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приложение: выписки из ЕГРН на Имущество

### 14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель  
Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКТМО \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Арендатор  
Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Арендодатель  
Наименование \_\_\_\_\_  
Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОКТМО \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Арендатор  
ФИО \_\_\_\_\_  
Паспорт: серия, номер, дата выдачи, кем выдан, код подразделения  
Год рождения:  
Место рождения  
Адрес регистрации /проживания/пребывания:  
Адрес электронной почты \_\_\_\_\_:  
СНИЛС  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

Состав передаваемого в аренду имущества

3. Объект аренды

Здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства площадью \_\_\_\_ кв. м.,  
расположенное по адресу: \_\_\_\_\_.

4. Участок

Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ кв. м., категория  
« \_\_\_\_\_ », вид разрешенного использования « \_\_\_\_\_ », расположенный по  
адресу: \_\_\_\_\_.

Подписи Сторон

Арендодатель:

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

М.П.

Арендатор:

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

М.П.

Приложение № \_\_\_\_  
к договору аренды № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

### Акт приема-передачи имущества

#### Вариант 1 (с физическим лицом):

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующий \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и **ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

#### Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):

\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующий \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в п. 1.1.1. и 1.1.2. Договора.
2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.
3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

#### Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Расчет арендной платы за имущество

Годовая арендная плата за Имущество составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

1. Арендная плата за Объект аренды

1. Вариант 1. Годовая арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Объект аренды составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

	Арендная плата (руб.)
Месяц	*
Месяц	

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

2. Арендная плата за Участок

1. Вариант 1. Годовая арендная плата за Участок в соответствии с Протоколом составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

2. Вариант 2. Ежемесячная арендная плата за Участок составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа:

Месяц (квартал)	Арендная плата (руб.)
	*

\*указывается сумма платежа за неполный период с обязательным указанием неполного периода.

Подписи Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)