Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ДУМА НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

РЕШЕНИЕ

от 22 октября 2008 г. N 93

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ

"О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ

В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Думы Невьянского городского округаот 24.06.2009 N 85, от 23.12.2009 N 180,от 25.08.2010 N 104, от 27.06.2012 N 53) |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (ред. от 10.06.2008), Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (ред. от 30.06.2008), Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Письмом Федеральной антимонопольной службы России от 17.07.2008 N ИА/17746, Уставом Невьянского городского округа, до установления Правительством Российской Федерации соответствующего порядка о проведении конкурсов и аукционов Дума Невьянского городского округа решила:

1. Утвердить [Положение](#P33) "О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа".

2. Признать утратившим силу Решение Невьянской районной Думы от 27.04.2005 N 46 "Об аренде нежилых зданий, помещений, сооружений, находящихся в собственности муниципального образования Невьянский район".

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете "Звезда".

4. Контроль над исполнением настоящего Решения возложить на председателя Думы Невьянского городского округа Ветошкина В.В.

Глава

Невьянского городского округа

А.А.КОНОВ

Приложение

к Решению Думы

Невьянского городского округа

от 22 октября 2008 г. N 93

ПОЛОЖЕНИЕ

"О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА,

НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Думы Невьянского городского округаот 24.06.2009 N 85, от 23.12.2009 N 180,от 25.08.2010 N 104, от 27.06.2012 N 53) |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Федерального закона N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", в соответствии с Федеральным законом от 30.06.2008 N 108-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Невьянского городского округа.

1.2. Данное Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду имущества находящегося в муниципальной собственности Невьянского городского округа.

1.3. Заключение договора аренды от имени собственника Невьянского городского округа осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Невьянского городского округа (далее - Комитет).

1.4. Исключен. - Решение Думы Невьянского городского округа от 24.06.2009 N 85.

1.4. Имущество, находящееся в муниципальной собственности Невьянского городского округа (далее - имущество), может быть передано в аренду юридическим и физическим лицам (далее - Арендаторы) только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество без проведения торгов на основании договора аренды, заключенного по постановлению администрации Невьянского городского округа в случаях:

- на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

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

- государственным и муниципальным учреждениям;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях";

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в [третьем маркированном абзаце пункта 1.4](#P51) настоящего Положения государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;

- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- в порядке, установленном главой 5 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции";

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

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

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

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

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

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

- передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании государственного или муниципального контракта или на основании пункта 1 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

(п. 1.4 в ред. Решения Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

1.5. В порядке, предусмотренном [пунктом 1.4](#P48) настоящего Положения, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении:

1) государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям;

2) государственного или муниципального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными или муниципальными автономными учреждениями;

3) государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

(п. 1.5 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

1.6. Указанный в [пункте 1.4](#P48) настоящего Положения порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, а также на отношения по предоставлению имущества физическому лицу для целей, не связанных с коммерческой деятельностью.

(п. 1.6 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

1.7. По истечении срока договора аренды, указанного в [пунктах 1.4](#P48) и [1.5](#P66) настоящего Положения, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

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

(п. 1.7 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

1.8. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в [пункте 1.7](#P73) настоящего Положения, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

(п. 1.8 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

1.9. До 1 июля 2015 года разрешается заключение на новый срок без проведения конкурсов или аукционов договоров аренды, указанных в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" и заключенных до 1 июля 2008 года с субъектами малого или среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, указанных в части 3 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих добычу и переработку полезных ископаемых (кроме общераспространенных полезных ископаемых), при условии отсутствия на момент заключения такого договора аренды на новый срок оснований для его досрочного расторжения, предусмотренных гражданским законодательством. При этом заключение данных договоров аренды возможно на срок не более чем до 1 июля 2015 года.

(п. 1.9 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 27.06.2012 N 53)

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ

БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

(в ред. Решения Думы Невьянского городского округа

от 24.06.2009 N 85)

2.1. Исключен. - Решение Думы Невьянского городского округа от 24.06.2009 N 85.

2.1. Заявка на заключение договора аренды муниципального имущества (далее по тексту - заявка) оформляется по форме, установленной Комитетом, с обязательным приложением следующих документов:

- копия свидетельства о государственной регистрации и выписки из ЕГРЮЛ или ЕГРИП;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;

- копия доверенности на заключение договора аренды объекта недвижимости (в случае, если договор заключается по доверенности);

- бухгалтерский баланс за последний отчетный период (год) (для юридических лиц);

- согласование управления ГО и ЧС (для подведомственных ему объектов недвижимости);

- перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом с указанием основания вхождения таких лиц в эту группу;

- описание целевого характера использования объекта недвижимости.

В отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством или иными нормативными правовыми актами, перечень документов, прилагаемых к заявке, может быть расширен.

2.2. Заявка направляется Главе НГО.

Заявка, не соответствующая установленной форме и без приложения обязательных документов, рассмотрению не подлежит.

2.3. Срок рассмотрения заявки с момента обращения - не более двух месяцев.

2.4. На основании полученной заявки и в соответствии с [п. 1.4](#P48) настоящего Положения Комитет готовит проект постановления главы Невьянского городского округа.

В случае если предоставление в аренду муниципального имущества является муниципальной преференцией и требуется согласие антимонопольного органа, Комитет готовит в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление такой преференции, вместе со всеми необходимыми документами и предоставляет их главе Невьянского городского округа. Заявление и пакет соответствующих документов направляется в антимонопольный орган в течение 7 (семи) дней со дня представления главе Невьянского городского округа.

В случаях предоставления муниципальной преференции в соответствии с ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" Комитет готовит проект постановления главы Невьянского городского округа без получения предварительного согласования антимонопольного органа.

(п. 2.4 в ред. Решения Думы Невьянского городского округа от 23.12.2009 N 180)

2.5. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу в любой форме (по договору уступки, совместной деятельности и пр.) возможна только при условии письменного согласия арендодателя и с соблюдением установленного ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества".

(в ред. Решения Думы Невьянского городского округа от 24.06.2009 N 85)

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

В АРЕНДУ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ

НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

3.1. Целями проведения торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости (далее по тексту - торги) являются обеспечение эффективного управления муниципальной собственностью Невьянского городского округа, увеличение доходов бюджета и привлечение инвестиций в развитие инфраструктуры Невьянского городского округа.

(п. 3.1 в ред. Решения Думы Невьянского городского округа от 25.08.2010 N 104)

3.1.1 - 3.1.11. Утратили силу. - Решение Думы Невьянского городского округа от 25.08.2010 N 104.

3.2. Организатором торгов на право заключения договора аренды муниципального имущества является комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Невьянского городского округа (далее - Комитет).

(п. 3.2 в ред. Решения Думы Невьянского городского округа от 25.08.2010 N 104)

3.2.1 - 3.2.12. Утратили силу. - Решение Думы Невьянского городского округа от 25.08.2010 N 104.

3.3. Торги на право аренды муниципального имущества проводятся в соответствии с Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

(п. 3.3 введен Решением Думы Невьянского городского округа от 25.08.2010 N 104)

4. ДОГОВОР АРЕНДЫ. ПЕРЕДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

4.1. На основании постановления Главы НГО о предоставлении муниципального имущества в аренду Комитет оформляет проект договора аренды имущества в соответствии с [формой](#P177), прилагаемой к настоящему Положению (приложение N 1), и направляет его другой стороне для подписания.

В случае отсутствия сведений от другой стороны о согласии подписать договор в течение десяти дней со дня получения проекта договора постановление Главы НГО о передаче имущества в аренду утрачивает силу, а проект договора аннулируется.

4.2. Обязательным условием для заключения договора аренды является предоставление в Комитет следующих документов:

- документов, подтверждающих полномочия руководителя, либо документа, подтверждающего полномочия лица, осуществляющего заключение договора аренды от имени арендатора;

- технической информации или плана объекта, передаваемого в аренду.

4.3. Полномочиями по подписанию договора аренды от имени собственника Невьянского городского округа обладает председатель Комитета.

4.4. По договору аренды Комитет (Арендодатель) обязуется передать муниципальное имущество Арендатору во временное владение и пользование. В случае возникновения разногласий у сторон при обсуждении условий договора они разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

4.5. Обязательными условиями договора аренды являются:

- данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества;

- размер арендной платы;

- порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

- условия конкурса, порядок и формы их выполнения арендатором;

- условия пользования муниципальным имуществом, определяемые в соответствии с назначением последнего (указание вида деятельности, осуществляемого арендатором);

- обязательства арендатора по проведению текущего и капитального ремонтов объекта недвижимости и сроки ремонтов;

- санкции, применяемые сторонами в случае невыполнения условий договора аренды муниципального имущества;

- дата заключения и дата окончания срока действия договора аренды муниципального имущества;

- условия досрочного расторжения договора аренды;

- обязательства арендатора по своевременному возврату муниципального имущества.

К договору аренды муниципального имущества прилагается копия технического паспорта либо поэтажного плана с указанием помещений, передаваемых в аренду.

4.6. До заключения договора аренды Комитет обязан предупредить арендатора о наличии недостатков, препятствующих использованию муниципального имущества.

4.7. После заключения договора аренды муниципального имущества арендатор обязан в десятидневный срок заключить договоры на текущее обслуживание и содержание прилегающих территорий с соответствующими обслуживающими организациями, а также оформить право на пользование земельным участком, на котором расположен объект.

В случае отказа арендатора от заключения вышеуказанных договоров договор аренды объекта недвижимости подлежит досрочному расторжению в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Договор аренды объекта недвижимости на срок более одного года подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ. Расходы, связанные с регистрацией договора аренды и оплата услуг регистратора возлагаются на Арендатора.

4.9. Передача муниципального имущества Комитетом и принятие его арендатором осуществляется по акту приема-передачи, подписываемым сторонами, в соответствии с действующим законодательством. Уклонение одной из сторон от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором аренды, рассматривается как отказ соответственно Комитета от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора - от принятия имущества.

4.10. При прекращении договора аренды арендованное муниципальное имущество передается Комитету по акту приема-передачи.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ

ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Базовая годовая ставка арендной платы устанавливается из расчета на 1 кв. м объекта недвижимости и утверждается решением Думы Невьянского городского округа.

Арендная плата за недвижимое имущество устанавливается путем умножения базовой годовой ставки на корректирующие коэффициенты и общую площадь, передаваемую по договору аренды.

Перечень и величина корректирующих коэффициентов утверждается решением Думы Невьянского городского округа.

5.2. Расчет арендной платы осуществляется Комитетом в соответствии с настоящим Положением и является неотъемлемой частью договора аренды.

5.3. Размер арендной платы в соответствии со ст. 614 Гражданского кодекса РФ пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в связи с ежегодным изменением базовой ставки на территории Невьянского городского округа.

5.4. Арендная плата перечисляется на указанный в договоре аренды счет бюджета ежемесячно в срок до 20 числа текущего месяца в размере 1/12 от годовой суммы арендной платы.

5.5. В ставку арендной платы не включаются эксплуатационные расходы, коммунальные услуги, плата за электроэнергию, за землю, за регистрацию договора в федеральной регистрационной службе учреждении юстиции, страховые платежи, которые Арендатор оплачивает самостоятельно.

6. УЧЕТ И КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПЕРЕДАННОГО В АРЕНДУ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Контроль за использованием переданного в аренду муниципального имущества осуществляет Комитет. Целевое назначение муниципального имущества определяется договором аренды.

6.2. В случае несоблюдения Арендаторами условий договора, требований настоящего Положения и действующего законодательства Комитет предпринимает все дозволенные законодательством, настоящим Положением и договором меры воздействия на недобросовестных Арендаторов, включая обращение в судебные органы с исковыми заявлениями.

Приложение N 1

к Положению

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решения Думы Невьянского городского округаот 24.06.2009 N 85) |

ДОГОВОР АРЕНДЫ N \_\_\_\_\_\_

г. Невьянск "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

Арендодателем от имени собственника передаваемого в аренду муниципального имущества выступает комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Невьянского городского округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Положения о Комитете. Арендатором выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду муниципальное имущество - нежилое помещение (здание, сооружение, имущественный комплекс), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, для осуществления (вид деятельности) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Срок действия договора аренды устанавливается:

начало \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.;

конец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

1.3. Сдача муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Если имущество, сданное в аренду выбывает из строя до истечения амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Если состояние возвращаемого по окончании договора имущества не соответствует техническому состоянию, указанному в передаточном акте, с учетом нормативного износа, арендатор возмещает причиненный ущерб Арендодателю, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок после заключения настоящего договора предоставить соответствующее имущество Арендатору, указанное в [п. 1.1](#P185) по акту приема-передачи, в котором отражено состояние имущества на момент сдачи в аренду.

2.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять передаваемое имущество и использовать его исключительно по прямому назначению, указанному в [п. 1.1](#P185) настоящего Договора.

2.2.2. Содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем техническом и санитарном состоянии, выделять для этих целей необходимые ассигнования. Аналогичные требования распространяются на прилегающую к арендуемой недвижимости территорию.

2.2.3. Арендатор обязуется соблюдать и отвечать за технику пожарной безопасности. Все затраты, связанные с обеспечением пожарной безопасности, производятся за счет средств Арендатора.

2.2.4. Не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, вызываемых потребностями Арендатора без письменного разрешения Арендодателя, согласованного с балансодержателем.

2.2.5. Своевременно и за свой счет выполнять текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества.

2.2.6. Своевременно, в установленные Договором сроки, вносить арендную плату, а также оплачивать по отдельному договору эксплуатационные расходы по содержанию здания, коммунальные и прочие целевые услуги.

2.2.7. Не сдавать арендуемое имущество, как в целом, так и частично в залог, не вносить имущество в качестве вклада юридического лица, не отчуждать в ином порядке.

2.2.8. Арендатор при изменении организационно-правовой формы, наименования юридического лица, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.9. В течение одного месяца после принятия от Арендодателя объекта недвижимости установить при входе в него информационную вывеску со своим полным наименованием и указанием режима работы.

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем возвращении имущества как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его завершении, передать Арендодателю имущество по акту в исправном состоянии вместе с произведенными перестройками и переделками (если таковые производились), а также иными улучшениями, составляющими принадлежность арендуемого имущества и неотделимыми без вреда для конструкций помещений.

2.2.11. За один месяц до истечения срока аренды предоставить Арендодателю письменное уведомление о намерении заключить новый договор на арендуемое имущество на условиях, предлагаемых Арендодателем либо вернуть имущество арендодателю по акту приема-передачи. В случае не предоставления указанного уведомления арендатор лишается каких-либо преимущественных прав на заключение нового договора аренды на имущество, указанное в [п. 1.1](#P185) настоящего договора. По окончании срока действия Договора аренды, договор считается автоматически расторгнутым. Арендатор обязан в пятидневный срок с момента расторжения настоящего договора вернуть имущество арендодателю.

Арендодатель не вправе совершать действия, препятствующие нормальному использованию Арендатором арендованного имущества, а также вмешиваться любым образом в предпринимательскую деятельность Арендатора, связанную с использованием указанного имущества за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.12. Арендатор обязуется обеспечить круглосуточный доступ работников жилищно-коммунальной сферы, обслуживающих здание, к инженерным сетям, находящимся в занимаемом помещении, для осмотра, регулировки и ремонта этих сетей.

2.2.13. Арендатор обязуется зарегистрировать договор, срок которого более одного года, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.14. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу в любой форме (по договору уступки, совместной деятельности и пр.) возможна только при условии письменного согласия арендодателя и с соблюдением установленного ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ:

3.1. За указанное в [п. 1.1](#P185) Договора помещение Арендатор перечисляет арендную плату на единый казначейский расчетный счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области.

 ОКАТО по Невьянскому городскому округу - 65227000000

ИНН 6621001086 КПП 662101001 УФК по Свердловской области

(Комитет по управлению муниципальным имуществом)

Р/с 40101810500000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

г. Екатеринбург БИК 046577001

 КБК - 90211109044040003120.

 Наряду с арендной платой, арендатор вносит НДС на расчетный счет

Управления федерального казначейства

ИНН 6621002033 КПП 662101001 УФК по Свердловской области

(Межрайонная ИФНС России N 17 по Свердловской области)

р/с 40101810500000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области

г. Екатеринбург БИК 046577001

 КБК - 18210301000011000110.

3.2. Величина арендной платы составляет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (Сумма прописью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) в год, соответственно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (Сумма прописью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) в месяц, в соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью договора.

Величина НДС составляет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (Сумма прописью \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.) в год, соответственно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (Сумма прописью \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.) в месяц, в соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью договора.

Сумма начисленной арендной платы и НДС за текущий месяц перечисляется арендатором не позднее 20 числа отчетного месяца.

3.3. Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы по содержанию здания, коммунальные и иные услуги при эксплуатации арендованного им в соответствии с настоящим договором имущества по отдельным договорам, которые Арендатор обязан заключить в 10-дневный срок с момента подписания настоящего договора.

3.4. Арендатор оплачивает аренду помещения с момента заключения договора и до окончании срока действия договора, согласно расчету, указанному в [п. 3.2](#P232).

3.5. Арендная плата пересматривается в одностороннем порядке Арендодателем при изменении базовой ставки арендной платы за пользование недвижимыми объектами муниципальной собственности с внесением соответствующих изменений в настоящий Договор, но не чаще чем один раз в год. При изменении арендной платы в обязательном порядке между Арендатором и Арендодателем заключается дополнительное соглашение.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

4.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условия настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. В случае не внесения Арендатором платежей в сроки, установленные [п. 3.2](#P232), настоящего договора, начисляются пени - 1% с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются в местный бюджет.

4.2.2. В случаях систематического нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (при неоднократной либо длительной задержке) Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы за 2 месяца вперед в установленный срок. В случае не принятия мер Арендатором по погашению задолженности по арендной плате, Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор аренды в соответствии с законодательством.

4.2.3. Нарушение Арендатором [п. 2.2.2](#P201), [п. 2.2.7](#P206), [п. 5.1](#P251) влечет за собой наложение штрафа на Арендатора в размере квартальной (3 месяца) суммы арендной платы.

5. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА:

5.1. Страхование имущества, передаваемого в аренду, является существенным условием договора и осуществляется за счет средств Арендатора.

5.2. Страхование имущества осуществляется на условиях, изложенных в договоре со страховой компанией.

5.3. Арендатор обязуется оформить договор страхования в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора. Копия прилагается и является неотъемлемой частью настоящего договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА:

6.1. Изменение условий договора, его расторжение, прекращение возможны по соглашению сторон.

6.2. Всякие изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

6.3. По требованию одной из сторон договор аренды может быть изменен или расторгнут в случаях, предусмотренных ст. 450, ст. 451 и ст. 619 Гражданского кодекса РФ.

6.4. В случае не внесения Арендатором арендной платы за помещение в течение двух месяцев подряд, невыполнении [п.п. 2.2.1](#P200); [2.2.12](#P209); [3.4](#P238); [5.1](#P251); [5.3](#P253); настоящего договора, Арендодатель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке на основании п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

6.5. Арендатор не имеет преимущественного право на перезаключение настоящего договора на новый срок, если нарушал условия настоящего договора. По окончании срока договора имущество должно быть возвращено в течение 5 дней арендодателю по акту приема-передачи.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

7.1. Перемена и реорганизация собственника арендуемого имущества не являются основанием для изменений условий или расторжения настоящего договора.

7.2. Взаимоотношения сторон, не согласованные в настоящем договоре, регулируются действующим законодательством РФ.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: АРЕНДАТОР:

М.П. М.П.