



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ РУЗСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «29» августа 2018 г. № 265/25

О принятии Положения об аренде имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области

Рассмотрев представленные документы, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Рузского городского округа Московской области

Совет депутатов Рузского городского округа Московской области РЕШИЛ:

1. Принять Положение об аренде имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области (прилагается).
2. Признать утратившими силу:
 - 2.1. Положение об аренде имущества, находящегося в собственности Рузского муниципального района Московской области, принятое решением Совета депутатов Рузского муниципального района Московской области от 27.10.2010 г. № 136/16;
 - 2.2. Положение об аренде муниципального имущества городского поселения Руза Рузского муниципального района Московской области, принятое решением Совета депутатов городского поселения Руза Рузского муниципального района Московской области от 27.04.2007 г. № 86/19;
 - 2.3. Положение о порядке сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования городское поселение Тучково Рузского муниципального района Московской области, утвержденное решением Совета депутатов городского поселения Тучково Рузского муниципального района Московской области от 08.06.2016 г. № 18/02;
 - 2.4. Положение о порядке предоставления в аренду (субаренду), безвозмездное пользование муниципального имущества городского поселения Тучково, принятое решением Совета депутатов городского поселения Тучково Рузского муниципального района Московской области от 04.10.2011 г. № 46/03;
 - 2.5. Положение об аренде муниципального имущества сельского поселения Дороховское Рузского муниципального района Московской области, утвержденное решением Совета депутатов сельского поселения Дороховское Рузского муниципального района Московской области от 27.02.2008 г. № 73/30;

2.6. Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества сельского поселения Колубакинское Рузского муниципального района Московской области, принятое решением Совета депутатов сельского поселения Колубакинское Рузского муниципального района Московской области от 30.10.2013 г. № 12/3.

3. Опубликовать настоящее решение в районной газете «Красное Знамя» и разместить на официальном сайте Рузского городского округа Московской области в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава Рузского городского округа
Московской области



М.В. Тарханов

Председатель Совета депутатов
Рузского городского округа
Московской области



С.Б. Макаревич



Принято
решением Совета депутатов
Рузского городского округа
Московской области
от «29» августа 2018 года №265/25

**Положение
об аренде имущества, находящегося в собственности Рузского городского
округа Московской области**

Статья 1. Предмет настоящего Положения

1. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области (далее - муниципальная собственность), условия передачи муниципальной собственности в аренду и порядок определения арендной платы.

2. Настоящим Положением не регулируются отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду находящихся в собственности Рузского городского округа Московской области объектов культурного наследия, водных объектов, земельных участков, участков лесного фонда.

Статья 2. Заключение договоров аренды муниципального имущества

1. Предоставление муниципальной собственности в аренду осуществляется по результатам торгов (конкурсов, аукционов), за исключением случаев, установленных статьей 3 настоящего Положения.

2. Арендодателями муниципальной собственности являются:

Администрация Рузского городского округа, действующая от имени муниципального образования "Рузский городской округ" Московской области, - в отношении муниципальной собственности, составляющей казну Рузского городского округа Московской области;

муниципальные учреждения Рузского городского округа - в отношении имущества, переданного им в оперативное управление, в рамках уставной деятельности, с согласия собственника имущества;

муниципальные унитарные предприятия Рузского городского округа Московской области, в том числе казенные предприятия (далее - предприятия), - в отношении имущества, переданного им в хозяйственное ведение или в оперативное управление, с согласия собственника имущества.

3. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договора аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 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".

4. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципальной собственности, либо иные организация, уполномоченные собственником муниципального имущества.

Статья 3. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов)

1. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается на основании положений статьи 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции".

2. Передача муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) осуществляется при представлении заявителем документов, подтверждающих его право на предоставление ему муниципальной собственности в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Статья 4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципального имущества

1. Договором аренды муниципальной собственности должны определяться следующие условия:

- 1) наименование арендодателя и арендатора, их почтовые, банковские и иные реквизиты;
- 2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать:
адрес (местонахождение) объекта аренды;
вид имущества (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.), являющегося объектом аренды;
характеристики объекта аренды в соответствии с данными государственного кадастра объектов недвижимости;
- 3) срок договора аренды;
- 4) размер арендной платы, порядок ее определения и внесения;
- 5) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- 6) порядок передачи объекта аренды арендатору и порядок его возврата;
- 7) условия использования арендуемого имущества;
- 8) права и обязанности сторон;
- 9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора аренды;
- 10) условия и порядок расторжения договора аренды.

2. Примерная форма договора аренды муниципального имущества является приложением к настоящему Положению.

3. Срок договора аренды муниципальной собственности не может превышать 15 лет.

4. Ответственность за прохождение государственной регистрации договора аренды на срок более одного года возлагается на арендатора.

5. Ответственность за правильное исчисление арендной платы возлагается на арендатора.

6. При предоставлении льготы арендатору, указанной в пункте 7 статьи 5 настоящего Положения, и (или) заключении договора аренды без проведения торгов договором аренды предусматривается запрет на сдачу арендованного имущества в субаренду, перенаем, предоставление в безвозмездное пользование, на передачу арендных прав в залог, внесение в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в кооператив.

7. Договор аренды должен предусматривать уплату арендатором неустойки в следующих случаях:

за нарушение срока внесения арендной платы - в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки;

за неисполнение или ненадлежащее исполнение арендатором других условий договора - в размере 100 процентов от суммы арендной платы за месяц.

Статья 5. Порядок определения размера арендной платы

1. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов), определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном

порядке.

2. Размер арендной платы за пользование муниципальной собственностью, предоставленной в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), а также начальный размер арендной платы, необходимый для проведения торгов (конкурсов, аукционов), определяются путем сравнения расчетной величины арендной платы (Арас) с рыночной величиной арендной платы. При этом за окончательную величину арендной платы берется ее наибольшее значение.

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

4. Расчетная величина арендной платы за пользование находящимися в муниципальной собственности зданиями и нежилыми помещениями определяется по формуле:

$$\text{Арас} = \text{Бап} \times S \times \text{Киз} \times \text{Км} \times \text{Кз} \times \text{Ку} \times \text{Ккнж} \times \text{Кд},$$

где:

Бап - разовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр.

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр (базовая ставка арендной платы) устанавливается Советом депутатов Рузского городского округа Московской области и может изменяться не чаще одного раза в год;

S - арендуемая площадь помещений в здании;

Киз - коэффициент остаточной стоимости здания:

$$\text{Киз} = (100 - \% \text{ износа}) / 100.$$

Если Киз меньше 0,5, он принимается равным 0,5;

Км - коэффициент качества строительного материала стен здания:

- кирпич - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- прочее - 1;

Кз - коэффициент территориальной зоны Рузского городского округа Московской области:

0,5 - для помещений в сельской местности;

1,0 - для всех остальных помещений;

Ку - коэффициент удобства расположения арендуемого здания (помещения):

2,0 - для помещений, расположенных по адресу: г. Руза, ул. Солнцева, дом 11;

1,5 - для наземных помещений, расположенных в г. Рузе;

1,2 - для всех остальных помещений;

Ккнж - коэффициент качества нежилого помещения:

а) отдельно стоящие наземные строения, встроенно-пристроенные наземные строения - 1,0;

б) полуподвальные, подвальные, чердачные помещения - 0,7;

Кд - коэффициент вида деятельности:

а) банковская деятельность, офисы, гостиницы, частная охрана, ночные клубы, торговля алкогольной продукцией, рестораны и кафе с алкогольной продукцией - 3,0;

б) адвокатура - 1;

в) рестораны и кафе без алкогольной продукции, платные автостоянки, автосервисы - 2,0;

г) торговля (кроме алкогольной продукции), склады - 1,5;

д) производство, проектирование, научно-исследовательская деятельность, транспорт, административная деятельность и прочие виды деятельности - 1,0;

е) услуги электросвязи, медицины, строительство, ремонт и эксплуатация жилого фонда и объектов коммунального назначения, общественное питание, бытовое обслуживание населения, бюджетные организации, финансируемые из федерального бюджета и бюджета Московской области, - 0,5;

ж) ремонт часов, холодильников, телевизоров, оргтехники, ателье по пошиву и ремонту

верхней одежды, общественные (некоммерческие) организации - 0,4;

з) производство продуктов питания первой необходимости, производство товаров и оказание услуг для инвалидов, для образовательных учреждений при наличии лицензии на право ведения образовательной деятельности, спортивные организации, учреждения культуры, специализированные магазины по продаже хлебобулочных, молочных, мясных продуктов, а также продуктов детского ассортимента, производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии) - 0,2;

и) таможенная служба, военный комиссариат, услуги федеральной почтовой связи, учреждения и организации инвалидов, бюджетные организации, финансируемые из бюджета Рузского городского округа, предприятия, осуществляющие капитальный ремонт, реконструкцию зданий, сооружений, являющихся памятниками истории и культуры (на период проведения работ в соответствии с утвержденным проектом), детские и подростковые клубы и объединения, организующие досуг детей и подростков и не ведущие предпринимательскую деятельность, органы милиции, суда, прокуратуры, Федеральной службы безопасности РФ, Федеральной службы наркоконтроля РФ, экспертные учреждения органов юстиции и здравоохранения - 0,05;

к) нотариальная деятельность - 2,0.

5. В случае, когда применение формулы для определения расчетной величины арендной платы невозможно по причине отсутствия требуемых характеристик имущества (плоскостные сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.), размер арендной платы определяется только на основании рыночной величины арендной платы.

6. В случае если договор аренды заключен на срок более одного года (за исключением договоров аренды, в которых для определения размера арендной платы используется расчетная величина арендной платы), величина арендной платы ежегодно корректируется в соответствии с коэффициентом-дефлятором для определения арендной платы в случаях, предусмотренных законодательством Московской области, утверждаемый Правительством Московской области на соответствующий период. Коэффициент-дефлятор применяется при определении размера арендной платы начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен договор аренды.

7. Льгота в размере 10% предоставляется торговым предприятиям на основании свидетельства о присвоении им статуса социального магазина.

Статья 6. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципального имущества

1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципального имущества уполномоченным органом, осуществляется за счет средств бюджета Рузского городского округа Московской области, предусмотренных уполномоченному органу или организациям, за которыми муниципальное имущество закреплено на праве оперативного управления.

2. Муниципальные унитарные предприятия Рузского городского округа самостоятельно несут расходы, связанные с арендой закрепленного за ними имущества.

3. Расходы, понесенные арендодателем в связи с изготовлением технической документации, оценки подлежат возмещению победителем торгов.

Статья 7. Учет договоров аренды муниципального имущества, контроль за соблюдением их условий

1. Учет договоров аренды муниципальной собственности и изменений к ним осуществляет отдел муниципальной собственности управления земельно-имущественных отношений администрации Рузского городского округа.

2. Контроль за соблюдением арендатором условий договоров аренды муниципальной собственности, в том числе контроль за полнотой и своевременностью перечисления арендатором арендной платы, а также мероприятия по устранению выявленных нарушений осуществляют арендодатели муниципальной собственности.

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РУЗСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Московская область, город Руза " " 201__ г.

_____, именуемое(ый, ая) в дальнейшем "Арендодатель",
(полное наименование юридического лица)
в лице _____, действующего на основании _____,
(должность, Ф.И.О.) (наименование правоустанавливающего документа, номер, дата)

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)

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение (далее - Имущество) общей площадью _____ кв. м., расположенное по адресу:

1.2. Имущество передается для организации _____

1.3. Имущество находится в муниципальной собственности, что подтверждено свидетельством от _____, выданным _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ сделана запись регистрации № _____.

1.4. Имущество находится в оперативном управлении (хозяйственном ведении) Арендодателя на основании _____.

2. Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до _____ 20__ г.

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

3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся приложением №1 к Договору.

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

По окончании срока действия Договора оформляется соглашение о расторжении Договора и Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, соответствующем санитарным нормам, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

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

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

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы, не позднее вступления в силу этих изменений.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения и т.п.) не позднее чем за две недели до изменения этих реквизитов.

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

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

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

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемых Арендатором помещений помещениям, переданным в аренду.

4.2.8. В случае досрочного освобождения Имущества Арендатором осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возместить Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

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 (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения 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 и административно-хозяйственных, вывоза мусора, уборки прилегающей территории и торговых объектов и других услуг, необходимых для содержания имущества и использования его по назначению, на срок,

указанный 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, предоставление 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 нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.15. Сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора.

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

4.3.17. Застраховать в двухнедельный срок со дня подписания Договора арендованное Имущество за свой счет на весь срок аренды.

4.3.18. Возместить Арендодателю расходы, связанные с организацией торгов.

4.3.19. Соблюдать требования действующего законодательства по охране окружающей среды и благоустройства территории.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1 Договора, на момент заключения Договора составляет:

_____ (_____ рублей _____ копеек) без учета НДС.

5.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с протоколом заседания комиссии от _____ N _____ по проведению торгов на право заключения договора аренды недвижимого имущества (далее - Протокол аукционной комиссии).

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 Положением об аренде имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа Московской области, на основании уведомления Арендодателя и не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

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

Наименование получателя:

УФК по Московской области Администрация Рузского городского округа
ИНН 5075003287, КПП 507501001, ОГРН 1025007589199,
ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, р/с 40101810845250010102,
КБК 01811105074040000120, ОКТМО 46766000

в срок не позднее последнего рабочего дня оплачиваемого месяца, за декабрь - в срок не позднее 28 числа.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение пятнадцати дней с момента подписания настоящего Договора.

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 пунктом 4.3.2 Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в пункте 5.4 Договора, за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа). Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.4 Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.9-4.3.12 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.4 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), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

6.5. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с п. 4.3.17, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Имуществу, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня получения страхового возмещения, возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

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

7.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон допускается в соответствии с требованиями действующего законодательства. Изменение условий Договора в одностороннем порядке не допускается.

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. В случае, когда Договор считается продленным на неопределенный срок, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив Стороны за один месяц.

7.5. При приватизации Имущества, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником указанного Имущества.

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. Уведомления и сообщения

9.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим

образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу или доставлены лично по юридическим адресам Сторон.

9.2. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по телетайпу, телефаксу, или дата личного вручения уведомления или сообщения Стороне, или дата соответствующей публикации.

9.3. Признается официальным уведомлением публикация соответствующего объявления в местной печати - районной газете "Красное знамя" и на официальном сайте в сети Интернет www.ruzaregion.ru.

10. Прочие условия

10.1. Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

10.2. 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 действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. 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.

10.4. Договор составляется в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. Договор сроком более года подлежит обязательной регистрации в Рузском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

- Приложение №1 – Акт приема-передачи Имущества.
- Приложение №2 – Расчет арендной платы.

Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: наименование, адрес, контактный телефон.

Арендатор: наименование, адрес, контактный телефон.

Подписи Сторон

Арендатор

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)
Арендодатель

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

Московская область, город Руза

от " ____ " ____ 20 ____ года

Мы, нижеподписавшиеся Арендодатель

(наименование предприятия, организации, учреждения)

в лице _____

(должность, Ф.И.О.)

и Арендатор _____

(наименование предприятия, организации, учреждения)

в лице _____

(должность, Ф.И.О.)

составили настоящий акт о следующем:

- на основании Договора аренды № _____ от _____ года Арендодатель передает Арендатору во временное пользование муниципальное имущество: (нежилые помещения, здания, сооружения, транспортные средства, движимое имущество, иное) расположенное по адресу: _____; общей площадью _____ кв. м;

- техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи характеризуется следующим:

- данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого имущества.

Принял

Передал

Ф.И.О.

Ф.И.О.

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)

РАСЧЕТ
арендной платы за недвижимое имущество в соответствии с Положением об аренде
имущества, находящегося в собственности Рузского городского округа

Арендатор: _____

Адрес объекта: _____

Техническая характеристика недвижимого имущества

Площадь помещения (строения) _____ кв. м.

1. Киз = _____ - коэффициент износа = $(100\% - \% \text{ износа}) / 100\%$
2. Км = _____ - коэффициент качества материала строения (Км) - _____
3. Кз = _____ - коэффициент, учитывающий территориальную зону расположения помещения
4. Кнж = _____ - коэффициент качества нежилого помещения - _____
5. Ку = _____ - удобство использования
6. Кд = _____ - коэффициент вида деятельности (Кд) - _____

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле: $\text{Арас} = \text{Бап} \times S \times \text{Киз} \times \text{Км} \times \text{Кз} \times \text{Ку} \times \text{Кнж} \times \text{Кд}$

Бап — базовая ставка арендной платы в руб. за 1 кв. м. в год

S — арендуемая площадь помещений

Таблица расчета размера арендной платы за недвижимое имущество по договору аренды

№ п. п.	Площадь кв. м.	Бап руб./ кв. м.	Киз	Км	Кз	Ку	Кнж	Кд	Арас (руб.)
1	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Общий размер арендной платы за весь период действия Договора составляет _____ руб. (_____) руб. _____ коп. без учета НДС.

Размер арендной платы за месяц - _____ руб. (_____) руб. _____ коп. без учета НДС.

Перечисление НДС осуществляется арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты по указанию налоговой инспекции.

Арендатор:

Арендодатель:

М.П. (подпись) Ф.И.О

М.П. (подпись) Ф.И.О.