

РЕШЕНИЕ
32-е заседание

от 16.11.2016 года

№ 07/32

О внесении изменений в решение Совета депутатов
Городского округа Балашиха от 18.11.2015 № 09/12
«Об утверждении Порядка заключения,
переоформления договоров аренды и расчета арендной
платы за пользование муниципальным недвижимым
имуществом Городского округа Балашиха»

Во исполнение пункта 6 перечня поручений Губернатора Московской области по итогам заседания Правительства Московской области от 23.06.2015 и на основании протеста Балашихинской городской прокуратуры от 26.10.2016 № 7-1-2016, Совета Депутатов Городского округа Балашиха

РЕШИЛ:

1. Внести следующие изменения в решение Совета депутатов Городского округа Балашиха от 18.11.2015 № 09/12 «Об утверждении Порядка заключения, переоформления договоров аренды и расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом Городского округа Балашиха»:

1.1. Приложения № 1 и № 2 к решению изложить в новой редакции. Прилагается.

2. Решение Совета депутатов Городского округа Балашиха от 17.02.2016 № 03/18 «О внесении дополнения в решение Совета депутатов Городского округа Балашиха от 18.11.2015 № 09/12 «Об утверждении Порядка заключения, переоформления договоров аренды и расчета арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом Городского округа Балашиха» признать утратившим силу.

3. Опубликовать данное решение в газете «Факт» и разместить на официальном сайте Городского округа Балашиха в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комитета Совета депутатов по промышленности, социально-экономическому развитию города, управлению муниципальной собственностью, экологии, землепользованию и градостроительству Яковлева А.А.

Глава Городского округа Балашиха

Е.И. Жирков

Заместитель Председателя Совета депутатов
Городского округа Балашиха

А.В. Дегтяренко

**ПОРЯДОК
ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ПЕРЕОФОРМЛЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ И РАСЧЕТА
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ НЕДВИЖИМЫМ
ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

1. Предмет настоящего Порядка

1.1. Настоящий Порядок регулирует отношения, возникающие в связи с передачей в аренду имущества, находящегося в собственности Городского округа Балашиха (далее - муниципальная собственность), условия передачи муниципальной собственности в аренду и порядок определения арендной платы.

1.2. В соответствии с федеральными законами и законами Московской области могут быть установлены особенности предоставления в аренду определенных видов муниципальной собственности.

1.3. Настоящим Порядком не регулируются отношения, возникающие в связи с предоставлением в аренду находящихся в собственности Городского округа Балашиха объектов культурного наследия, водных объектов, земельных участков, участков лесного фонда.

2. Арендодатели муниципальной собственности

2.1. Арендодателями муниципальной собственности являются:

1) Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха;

2) муниципальные учреждения Городского округа Балашиха (автономные, бюджетные и казенные учреждения) в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве оперативного управления;

3) муниципальные унитарные предприятия Городского округа Балашиха (далее - унитарные предприятия) в отношении муниципальной собственности, закрепленной за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, передача муниципальной собственности в аренду унитарными предприятиями и государственными учреждениями Городского округа Балашиха осуществляется с предварительного письменного согласия Комитета по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха.

3. Передача муниципальной собственности в аренду

3.1. Передача муниципальной собственности в аренду осуществляется по результатам торгов, за исключением случаев, установленных Федеральным [законом](#) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3.1.1. Заключение договора аренды 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.

3.2. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

3.3. Организаторами конкурсов или аукционов являются арендодатели муниципальной собственности либо специализированная организация в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.4. Порядок передачи муниципальной собственности в аренду без проведения торгов устанавливается законодательством Российской Федерации.

3.5. Информация о проведении конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципальной собственности размещается на официальных сайтах Российской Федерации, Московской области и Городского округа Балашиха в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов.

4. Основные требования, предъявляемые к договору аренды муниципальной собственности

4.1. 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.

4.2. Срок договора аренды не может превышать 20 лет.

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

4.4. Если при определении размера арендной платы используется понижающий коэффициент или договор аренды заключен без проведения торгов, договор аренды должен предусматривать 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.

4.5. 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 5 процентов от суммы арендной платы за месяц.

5. Порядок определения размера арендной платы

5.1. Размер арендной платы, предоставленной в аренду по результатам торгов (конкурсов, аукционов) определяется на основании предложения победителя конкурса или аукциона, сделанного в установленном порядке.

5.2. 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), определяется путем сравнения расчетной величины арендной платы (Арас) с рыночной величиной арендной платы. При этом за окончательную величину арендной платы берется ее наибольшее значение.

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

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

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

где:

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

Базовая ставка годовой арендной платы за 1 квадратный метр (базовая ставка арендной платы) устанавливается решением Совета депутатов городского округа Балашиха;

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 городского округа Балашиха:

- 1 Мая мкр., Александра Невского пл., Крупской ул., Ленина пр-т (от роддома до плотины), Некрасова ул., Свердлова ул., Советская ул., Спортивная ул., Славы пл., Энтузиастов ш. (от роддома до плотины) - 2,2;

- 18-й км а/д Москва - Нижний Новгород дор., Западная коммунальная зона, Железнодорожный мкр., Горенский б-р, Демин луг ул., Живописная ул., Заречная ул., Карла Маркса ул., Ленина пр-кт (после плотины), Московский б-р, Строителей ул., Фадеева ул., Флерова ул., Энтузиастов ш. (после плотины) - 2,0;

- Авиаторов мкр., 40 лет Победы ул., ВСХИЗО ул., Гагарина мкр., Дмитриева ул., Евстафьева ул., Западная ул., Звездная ул., Изумрудный кв-л, Калинина ул., Комсомольская ул., Крупешина ул., Кудаковского ул., Лукино ул., Молодежная ул., Новое Павлино мкр., Объединения ул., Октябрьская ул., Парковая ул., Первомайская ул., Полевая ул., Полевой проезд, Пионерская ул., Пролетарская ул., Разина ул., Солнечная ул., Твардовского ул., Текстильщиков ул., Фучика ул., Чехова ул., Щитниково кв-л, Янтарный мкр. - 1,5;

- Балашихинское ш., Белякова ул., Быковского ул., Восточная ул., Горбово ул., Заводской проезд, Зеленая ул., Карбышева ул., Керамик мкр., Кучино мкр., Майкла Лунна ул., Мира ул., Мирской проезд, Московский проезд, Ольгино мкр., Орджоникидзе ул., Победы ул., Пушкинская ул., Саввино мкр., Северный проезд, Серебрянка кв-л, Терешковой ул., Трубецкая ул., Трудовых Резервов проезд, Щелковское ш., Южное

Кучино мкр. - 1,0;

- 40 лет Октября ул., Авиарембаза ул., Безменково мкр., Богородская ул., ВНИИПО мкр., Восточное ш., Дзержинского мкр., Заря мкр., Качалинская сторожка ул., Купавна мкр., Курганная ул., Кучинское ш., Леоновское ш., Лесопарковая ул., Липовая ул., Малашка ул., МАРЗ п., Никольско-Архангельский мкр., Новгородская ул., Новский мкр., Новское ш., Объездное ш., Павлино мкр., Пехорская ул., Пехра-Покровская ул., Рождественская ул., Рябиновая ул., Салтыковка мкр., Светлая ул., Сиреневая ул., Соколовка кв-л, ЦОВБ мкр., Энтузиастов ш. (до роддома) - 0,8;

- Абрамцево кв-л, Дятловка д., Новый Милет с., Полтево д., Пуршево д., Русавкино-Поповщино д., Русавкино-Романово д., Сакраменто мкр., Северный мкр., Соболиха д., Федурново д., Фенино д., Черное д. - 0,7;

Ку - коэффициент удобства расположения арендуемого здания (помещения).

Ку устанавливается в пределах от 0,5 до 3,5 в зависимости от наличия транспортной и иной инфраструктуры;

Кд - коэффициент вида использования имущества и деятельности арендатора:

- банковская деятельность (кроме Сбербанка России), страховая и риэлторская деятельность, пункт обмена валюты - 3,0;

- частные охранные предприятия, видеопрокат, оптовая торговля, склады, пивные бары, рестораны, специализированные винно-водочные магазины, туристические агентства, продажа авиа- и железнодорожных билетов - 2,5;

- административная деятельность по управлению организацией (офис), Сбербанк, издательская, полиграфическая деятельность, рекламные услуги и изготовление рекламы, торговля автомобилями и запчастями к ним - 2,0;

- некоммерческие партнерства и учреждения, автономные некоммерческие организации, бильярдные, компьютерные залы и клубы, игровые автоматы без денежного выигрыша, ремонт автомобилей, топографо-геодезические, землеустроительные, прочие виды, не вошедшие в перечень - 1,5;

- розничная торговля, товароведческая экспертиза, ремонт аудио-, видео-, телевизионной, компьютерной и оргтехники, нотариусы, производство фармакологической продукции, пункт фотопечати, цифровая фотография, частная медицина, стоматология, фармакология, оптика, ремонт антенн - 1,2;

- торговля семенами и посадочным материалом, использование подвалов и полуподвалов под склад - 1,1;

- услуги связи, телефона и телеграфа, услуги проводного вещания, телестудия, ремонт лифтов и кассовых аппаратов, государственное страхование, негосударственные учреждения культуры и спорта, тир, общественное питание, кафе, парикмахерская, солярий, профилакторий, специализированная торговля книгами, печатной продукцией, организация строительных работ - 0,8;

- производство продуктов питания и товаров народного потребления, в т.ч. мебели, ломбард, комиссионный магазин, производство товаров и оказание услуг для инвалидов и образовательных учреждений, производство хлебобулочных изделий и продуктов питания первой необходимости, специализированная торговля хлебобулочными и молочными изделиями, детским питанием, детскими товарами, мебелью, номерная юридическая консультация - 0,7;

- ветеринарная служба и зоомагазины, баня-сауна, ремонт и пошив обуви, ремонт сложнobyтовой техники и часов, изготовление и ремонт металлоизделий, фотография и фотоателье, химчистка, прачечная - 0,6;

- СМИ, эксплуатация и ремонт муниципального жилищного фонда, услуги альтернативной почтовой связи и подписки, приемный пункт стеклотары, изготовление и ремонт ювелирных изделий, косметические услуги, муниципальные унитарные предприятия, государственные учреждения, прочие виды бытового обслуживания населения - 0,5;

- выращивание грибов, швейное ателье, ремонт одежды - 0,4;

- услуги в сфере ЖКХ, общественный туалет, ремонт и изготовление очков, ритуальные услуги - 0,3;

- негосударственные медицинские учреждения, специализирующиеся на оздоровлении детей; образовательные учреждения высшей школы, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности, учебные курсы автолюбителей и курсы компьютерной грамотности - 0,2;

- творческие мастерские художников, скульпторов, архитекторов; образовательные учреждения, имеющие лицензию на право ведения образовательной деятельности, и педагоги, осуществляющие дополнительные занятия с детьми и подростками в детских дошкольных учреждениях и образовательных школах, услуги федеральной почтовой связи - 0,1;

- общественные и религиозные организации; организации, где не менее 50 процентов численности работающих составляют инвалиды, неномерные юридические консультации, спортивно-оздоровительные центры для детей и подростков - 0,09;

- спортивные залы детских дошкольных учреждений и образовательных школ под спортивные занятия с детьми - 0,01.

5.5. В случаях 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.

5.6. При передаче в аренду муниципальной собственности без проведения торгов в целях, установленных Федеральным [законом](#) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", арендная плата определяется с применением понижающего коэффициента (Кп) в размере 0,75.

5.6.1. В установленных законодательством случаях при установлении размера арендной платы за муниципальную собственность применяется льгота в виде понижающего коэффициента (далее - льгота). Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха принимает решение о предоставлении льготы с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа.

5.6.2. Подготовку и направление в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление льготы осуществляет комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха.

5.6.3. В целях подготовки заявления в антимонопольный орган о даче согласия на предоставление льготы арендатором должны быть представлены в комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха документы, предусмотренные Федеральным [законом](#) от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции":

1) заявление о даче согласия на предоставление льготы;

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

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

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

5) перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом, в

отношении которого имеется намерение предоставить льготу, с указанием основания для вхождения таких лиц в эту группу;

б) нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

5.6.4. Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха в течение тридцати рабочих дней со дня поступления документов, указанных в [пункте 5.6.3](#), готовит проект постановления администрации городского округа Балашиха, которым предусматривается предоставление льготы, с указанием цели предоставления льготы, размера льготы и срока, на который она предоставляется, и направляет его в антимонопольный орган с соответствующим заявлением и документами, указанными в [пункте 5.6.3](#) настоящего раздела.

5.6.5. Понижающий коэффициент к величине арендной платы в размере, определенном настоящим Порядком, предварительно установленный проектом постановления администрации городского округа Балашиха, указанным в [пункте 5.6.1](#), окончательно определяется в соответствии с решением антимонопольного органа.

5.6.6. После получения решения антимонопольного органа администрация городского округа Балашиха выпускает постановление о предоставлении льготы или направляет отказ арендатору в предоставлении льготы.

5.6.7. После принятия решения антимонопольного органа о предоставлении льготы комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха обеспечивает:

1) перерасчет величины арендной платы по договору аренды с применением понижающего коэффициента к величине арендной платы;

2) направляет согласие на перерасчет величины арендной платы по договору аренды с применением понижающего коэффициента к величине арендной платы.

5.7. В случае если договор аренды заключается на срок более одного года, договором предусматривается ежегодное изменение размера арендной платы на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозируемому индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год (далее - коэффициент-дефлятор).

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

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

5.8. При определении арендной платы субъектам малого и среднего предпринимательства, если арендуемое имущество предполагается использовать в следующих целях (видах деятельности):

- а) магазины шаговой доступности, пекарни до 100 кв. м включительно;
- б) парикмахерские, химчистки, ремонт обуви, дома быта до 100 кв. м включительно;
- в) ветеринарные клиники до 100 кв. м включительно;
- г) частные детские сады и образовательные центры;
- д) развитие здравоохранения;
- е) развитие физической культуры, спорта;
- ж) социальное обслуживание граждан;
- з) народно-художественные промыслы и ремесла;
- и) наукоёмкие

применяется льготный коэффициент 0,5.

Применение льготного коэффициента носит заявительный характер.

6. Финансирование расходов, связанных с арендой муниципальной собственности

6.1. Финансирование расходов, связанных с передачей в аренду муниципальной собственности комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха, а также казенными учреждениями, осуществляется за счет средств бюджета городского округа Балашиха.

6.2. Унитарные предприятия, бюджетные и автономные учреждения самостоятельно несут расходы, связанные с передачей ими в аренду муниципальной собственности.

7. Учет договоров аренды муниципальной собственности, контроль за соблюдением их условий

7.1. Учет договоров аренды муниципальной собственности и дополнительных соглашений к ним осуществляет комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха.

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

7.3. Контроль за поступлением в бюджет городского округа Балашиха доходов от сдачи в аренду муниципальной собственности, составляющей казну городского округа Балашиха, осуществляет комитет по управлению имуществом администрации городского округа Балашиха.

Договор аренды N _____
муниципального недвижимого имущества

г. Балашиха

" ____ " _____ 20__ г.

Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Комитета _____, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Терминология

1.1. Арендодатель и Арендатор договорились о ниже перечисленных терминах, используемых в тексте настоящего Договора:

1.1.1. Договор - настоящий Договор.

1.1.2. Стороны - Арендодатель и Арендатор.

1.1.3. Имущество - недвижимое муниципальное имущество (помещения), передаваемое в аренду в соответствии с Договором.

1.1.4. День - календарный день, месяц - календарный месяц, год - календарный год.

1.2. Применяемые в Договоре термины и заголовки предназначены для удобства пользования текстом.

II. Предмет Договора

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование имущество, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м, для использования в целях _____.

2.2. Имущество находится в муниципальной собственности.

2.3. Характеристика имущества дана согласно _____ и представляет собой _____.

2.4. Передача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.5. Имущество, передаваемое в аренду, не имеет обременения.

2.6. Размер арендной платы определяется согласно _____.

Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере _____ руб. _____ копеек, без учета налога на добавленную стоимость.

III. Срок действия Договора, условия его изменения и прекращения

3.1. Срок аренды определяется с " ____ " _____ 20__ г. по " ____ " _____ 20__ г.

3.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке (в случае, если срок договора, определяемый [п. 3.1](#)

превышает один календарный год).

3.3. Арендатор вступает в пользование арендованным имуществом с момента его передачи Арендодателем и оформления акта приема-передачи.

3.4. Изменения, вносимые в настоящий Договор по инициативе Арендатора или Арендодателя оформляются дополнительными соглашениями к нему в письменной форме.

3.5. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи помещения по акту приема-передачи, оформления соглашения о прекращении действия Договора аренды и производства всех расчетов между сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между сторонами).

3.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон.

3.7. Окончание срока действия не освобождает стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

IV. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок возврата его Арендодателю

4.1. Прием-передача имущества осуществляется по акту приема-передачи с участием представителей Арендатора и Арендодателя. Акт приема-передачи имущества подписывается сторонами.

4.2. На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием имущества в результате осмотра, который осуществлялся по адресу нахождения имущества.

4.3. С момента подписания сторонами акта приема-передачи имущество считается переданным, а обязательства по платежам возникшими.

4.4. При прекращении срока действия настоящего Договора Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом норм амортизационного износа.

4.5. Арендуемое имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи (возврата).

4.6. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) Арендатор передает Арендодателю ключи от всего арендуемого имущества.

4.7. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки возврата имущества.

V. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. В пятидневный срок после подписания Договора предоставить имущество Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению имущества.

5.1.2. Предупредить Арендатора о наличии на имущество прав третьих лиц (сервитуте, праве залога и т.п.).

5.1.3. Письменно уведомлять Арендатора о предстоящем отчуждении имущества не менее чем за 30 дней до даты реализации имущества.

5.1.4. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Своевременно и в порядке, установленном Договором, вносить арендную плату за пользование имуществом, в том числе при ее изменении согласно [п. 6.4](#).

5.2.2. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в [п. 2.1](#) Договора.

5.2.3. Провести государственную регистрацию Договора в установленном законодательством РФ порядке с возложением на себя расходов по ее проведению (в

случае, если срок договора, определяемый [п. 3.1](#), превышает один календарный год).

5.2.4. В 30-дневный срок заключить и своевременно оплачивать следующие договоры (копии договоров по истечении указанного срока представить Арендодателю):

5.2.4.1. На коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение) со специализированными организациями.

5.2.4.2. На эксплуатационное обслуживание с жилищно-эксплуатационным предприятием.

5.2.4.3. На вывоз твердых бытовых отходов.

5.2.4.4. Страхования арендуемого имущества, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель.

5.2.5. Содержать имущество и системы его инженерного обеспечения в полной исправности и чистоте в соответствии с техническими, санитарными и противопожарными нормами и Правилами по обеспечению чистоты и порядка на территории городского округа Балашиха, а также прилегающую к имуществу уборочную территорию (в пределах 20-метровой зоны от границы участка, закрепленного за зданием).

5.2.6. Не производить в отношении нежилых помещений капитальный ремонт и перепланировки (реконструкции) имущества без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.7. Провести за счет своих средств с разрешения собственника необходимый ремонт имущества.

5.2.8. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя, а также представителям органов контролирующим соблюдение требований, перечисленных в [пп. 5.2.4](#), [5.2.5](#), возможность контроля за использованием имущества; обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

5.2.9. В 10-дневный срок разместить в доступном для обозрения месте имущества вывески с указанием организационно-правовой формы, наименованием и режимом работы Арендатора.

5.2.10. В случае произведения перепланировки (реконструкции) имущества изготовить техническую документацию (технический план и кадастровый паспорт).

5.2.11. Возместить Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если арендуемое имущество приходит в негодность в течение периода действия настоящего Договора, указанного в [пункте 3.1](#), по вине Арендатора.

5.2.12. Возместить Арендодателю убытки, если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормальным износом.

5.2.13. По истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, в 10-дневный срок передать Арендодателю безвозмездно все согласованно произведенные с имуществом перепланировки (переустройство), а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения.

5.2.14. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить Договор на новый срок не менее чем за два месяца до окончания действия Договора аренды.

5.2.15. Письменно уведомить Арендодателя о желании досрочно расторгнуть Договор не менее чем за два месяца до момента расторжения.

5.2.16. Заключить Договор аренды земельного участка прочно связанного с имуществом (в случае аренды отдельно стоящего здания).

5.2.17. В 10-дневный срок после даты прекращения Договора передать Арендодателю имущество по акту приема-передачи в состоянии, оговоренном в [п. 5.2.5](#).

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. По истечении срока Договора, а также при досрочном его расторжении, в 10-дневный срок изъять из имущества все произведенные им и за его счет улучшения, которые могут быть отделены без вреда от конструкции имущества, при этом сохранив его в состоянии нормального функционирования (исправном состоянии), а также оборудование и иную собственность Арендатора.

5.4. Арендодатель имеет право:

5.4.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Арендодателем в результате нарушения Арендатором условий Договора.

5.4.2. Осуществлять контроль за организацией безопасной эксплуатации, сдаваемого в аренду имущества.

5.4.3. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.

5.4.4. На свободный доступ к имуществу, составляющему предмет настоящего Договора.

VI. Платежи и расчеты по Договору

6.1. За указанное в [п. 2.1](#) имущество Арендатор вносит ежемесячно арендную плату безналичным порядком в местный бюджет с обязательным указанием в платежных документах назначения платежа.

Арендная плата в полном объеме перечисляется Арендатором самостоятельно в _____.

6.2. Платежи за текущий месяц аренды должны быть полностью внесены Арендатором не позднее последнего числа текущего месяца. Днем уплаты арендной платы считается день приемки банком к исполнению платежного поручения Арендатора.

6.3. Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора, за исключением случаев централизованного изменения не более чем один раз в год на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год. Коэффициент-дефлятор устанавливается ежегодно правительством Московской области.

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

В случае, установленном настоящим пунктом, арендная плата уплачивается Арендатором с момента принятия Правительством Московской области соответствующего постановления.

При этом на Арендаторе лежит обязанность отслеживать принятие указанных в настоящем пункте постановлений.

Отсутствие направленного Арендодателем уведомления об изменении размера арендной платы в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, не является для Арендатора основанием невнесения арендной платы.

Уведомление о пересчете арендной платы, направленное Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

6.5. При прекращении или расторжении настоящего Договора арендная плата за пользование помещениями уплачивается Арендодателем до подписания акта приема-передачи.

VII. Ответственность сторон

7.1. При нарушении [п. 7.5](#) Договора Арендатор уплачивает в местный бюджет штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы. Указанное нарушение влечет признание недействительным договоров субаренды, передачи своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, передачи имущества любым другим способом в пользование третьим лицам, использование права аренды имущества в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал других предприятий.

7.2. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор

обязан уплатить в местный бюджет за каждый день просрочки пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России. Началом применения данных санкций считается следующий день после срока уплаты платежа.

7.3. Уплата санкций, установленных Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений.

7.4. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были отражены в акте приема-передачи либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при передаче имущества в аренду.

7.5. Арендатор не вправе сдавать имущество как в целом, так и частично в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (перенаем), передавать любым другим способом в пользование третьим лицам, использовать право аренды имущества в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал других предприятий без письменного согласования и разрешения Арендодателя.

VIII. Досрочное расторжение Договора

8.1. Двукратное невнесение Арендатором арендной платы в установленный Договором срок, отказ от подписания перерасчета арендной платы, а также неуплату Арендатором вновь назначенной суммы арендной платы считать отказом от исполнения Договора полностью, что является основанием для отказа Арендодателя от исполнения Договора и его расторжения во внесудебном порядке в соответствии с [п. 3 ст. 450](#) Гражданского кодекса РФ.

8.2. Арендодатель имеет право расторгнуть Договор досрочно в одностороннем порядке:

8.2.1. При объявлении Арендатора банкротом по решению суда.

8.2.2. При объявлении начала ликвидации Арендатора.

8.2.3. При нарушении [пп. 5.2.2, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 7.5.](#)

8.2.4. Принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого имущества.

8.2.5. Принятия решения о необходимости использования арендуемого имущества для муниципальных нужд (размещения муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, территориальных подразделений органов государственной власти, структурных подразделений Администрации Городского округа Балашиха, государственных организаций и т.д.).

8.3. Во всех случаях досрочного расторжения Договора, предусмотренных настоящим разделом, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении о расторжении Договора, и доведенного под роспись Арендатору (уполномоченному представителю) или с даты установления Арендодателем факта отсутствия Арендатора.

8.4. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, если Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением помещений, а также если переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении настоящего Договора.

8.5. Договор также может быть расторгнут сторонами по решению суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

IX. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор заключается в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

В случае если срок Договора, определяемый [п. 3.1](#), превышает один календарный

год, настоящий Договор заключается в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

9.2. Приложения, расчеты арендной платы, изменения и дополнения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

9.3. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга о внесении изменений в учредительные документы, изменении банковских реквизитов, место нахождения сторон, занимаемых площадей, о смене руководителя и вида деятельности.

9.4. Все споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним либо вытекающие из него, разрешаются путем переговоров, а при недостижении соглашения в процессе переговоров в суде в установленном законом порядке.

Х. Места нахождения, банковские реквизиты и подписи сторон

10.1. От лица Арендодателя: Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха.

Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 7/1.
Тел./факс: 521-33-69.

Председатель Комитета _____

М.П. _____ (подпись)

10.2. От лица Арендатора:

реквизиты

Должность _____ ФИО _____

М.П. _____ (подпись)