

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО КАЗНУ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ОХИНСКИЙ»

1. Основные положения

1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Приказом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 № 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» (далее Приказ ФАС № 67), Уставом муниципального образования городской округ «Охинский», Положением о Комитете по управлению имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и определяет порядок сдачи в аренду имущества, относящегося к муниципальной собственности, и составляющего казну муниципального образования городской округ «Охинский».

1.2 Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления в аренду (субаренду) муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», за исключением земельных участков (далее по тексту - имущество).

1.3 Муниципальное имущество сдается в аренду для его эффективного и целевого использования, для получения дополнительного дохода в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский».

1.4 Органом, уполномоченным сдавать в аренду муниципальное имущество, составляющее казну муниципального образования городской округ «Охинский», является Комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» (далее - Комитет).

Действия по передаче в аренду муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», совершенные другими лицами без соответствующего согласования и разрешения Комитета, являются недействительными.

Комитет осуществляет работу по подготовке и заключению договоров аренды имущества, контроль за соблюдением их условий, решает все вопросы, связанные с решением споров, возникающих в связи с исполнением договоров аренды.

1.5 Настоящее Положение подлежит применению, когда предметом аренды является следующее муниципальное имущество, находящееся в казне муниципального образования городской округ «Охинский»:

- движимое имущество – машины, оборудование, передаточные устройства, транспортные средства, вычислительная техника, линейные объекты, инструменты и прочее;
- недвижимое имущество – нежилые здания, сооружения, строения и помещения, в том числе нежилые помещения в жилых домах.

1.6 Муниципальное имущество может быть передано в аренду юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам, в том числе иностранным физическим и юридическим лицам, зарегистрированным в РФ в установленном законодательством порядке (далее - арендаторы).

2. Способы передачи в аренду и порядок заключения договоров аренды муниципального имущества

2.1. Муниципальное имущество может предоставляться в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе иностранным, зарегистрированным в РФ в установленном законодательством порядке, по результатам торгов в форме аукциона или конкурса, а также без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.2 Право на заключение договоров аренды без проведения торгов может предоставляться в соответствии со ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:

- 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;
- 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 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;
- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;
- медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность;
- для размещения сетей связи, объектов почтовой связи;
- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная 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 № 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 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, 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 организациям, осуществляющим образовательную деятельность, медицинским организациям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имевшемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

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

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

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

организатора торгов заключение предусмотренных настоящей частью договоров в этих случаях является обязательным;

- передаваемое в субаренду или в безвозмездное пользование лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении 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 под пункта 1 настоящей статьи.

В остальных случаях заключение договоров аренды муниципального имущества производится по результатам проведенных конкурсов или аукционов.

2.3 Для заключения договоров аренды, в случаях предусмотренных в пункте 2.2 настоящего положения, претендент подает заявку в письменной форме.

Заявка оформляется на русском языке в письменной форме и должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности;

в) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц).

2.4 Конкурс - форма торгов на право заключения договора аренды имущества, при которой победителем торгов становится участник, представивший предложения, наилучшим образом отвечающие заранее определенным условиям и критериям конкурса.

Заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган.

Конкурс на право заключения договоров аренды в городском округе может проводиться в отношении следующего имущества:

- гидротехнические сооружения;
- объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;
- системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, очистки сточных вод;
- нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), которое может быть использовано только в целях предоставления его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего

предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденные органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», предоставляемые бизнес-инкубаторами в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства.

Заключение договоров аренды на объекты движимого и недвижимого имущества, не включенные в перечень имущества, передаваемого в аренду по итогам конкурса, производится по итогам аукциона.

2.5 Аукцион - форма торгов на право заключения договора аренды имущества, при которой победителем торгов признается участник, предложивший наиболее высокий размер арендной платы.

2.6 Документация об аукционе, конкурсная документация разрабатываются комитетом и утверждаются руководителем.

2.7 Информация о проведении конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды размещается на официальном сайте торгов Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru. и может размещаться на официальном сайте администрации муниципального образования городской округ «Охинский» в сети Интернет www.adm-okha.ru (аукционе), а также может быть опубликована в любых СМИ.

2.7.1 Извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за тридцать дней до окончания подачи заявок на участие в конкурсе, извещение о проведении аукциона размещается не менее чем за двадцать дней до окончания подачи заявок на участие в аукционе.

2.7.2 Информационное сообщение о проведении торгов, в соответствии с Приказом ФАС № 67 должно содержать сведения:

- в случае проведения торгов в форме конкурса информацию, указанную в пункте 31 статьи 6 Приказа ФАС № 67;

- в случае проведения торгов в форме аукциона информацию, указанную в пункте 105 статьи 16 Приказа ФАС № 67.

Размещение информации о проведении торгов является публичной офертой.

2.7.3 При проведении торгов в форме конкурса комитет вправе по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается.

2.7.4 При проведении торгов в форме аукциона комитет вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе, отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

2.8 Начальная (минимальная) цена за право заключения договора аренды муниципальным имуществом рассчитывается в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, утверждаемой Собранием муниципального образования городской округ «Охинский».

2.9 Для участия в торгах претенденты должны оформить и подать заявки в соответствии с конкурсной или аукционной документацией. Подача заявки на участие в торгах является акцептом публичной оферты.

2.10 Для проведения конкурса (аукциона) комитет создает конкурсную (аукционную) комиссию. Комиссия состоит из председателя, секретаря и членов. Состав комиссии

утверждается приказом комитета.

Конкурсная (аукционная) комиссия осуществляет прием заявок на участие в конкурсе (аукционе), проводит все конкурсные (аукционные) процедуры, ведет протоколы, проводит аукционы, подводит итоги торгов.

2.11 По итогам проведенных торгов комитет заключает договоры аренды. Договоры аренды могут быть заключены не ранее чем через десять дней и не позднее чем через пятнадцать дней, со дня размещения информации о результатах торгов на официальном сайте торгов Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

2.12 Изменение условий заключенного договора аренды допускается по письменному соглашению сторон за исключением случаев, предусмотренных договором.

2.13 Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок, если иное не предусмотрено законом или договором аренды.

2.14 Наличие договора аренды недвижимого имущества (если оно не является нежилым помещением в здании, многоквартирном жилом доме), является основанием для заключения договора аренды на соответствующий земельный участок под ним.

2.15 Договоры аренды имущества, заключенные в нарушение настоящего Положения и действующих нормативных актов, признаются недействительными в соответствии с действующим законодательством.

3. Оформление договоров аренды

3.1 Договор аренды заключается в простой письменной форме.

3.2 Все изменения в договоры вносятся в письменной форме и оформляются дополнительными соглашениями.

3.3 Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. К договору аренды недвижимого имущества в обязательном порядке составляется акт приема-передачи.

4. Платежи по договорам аренды муниципального имущества

4.1 За муниципальное имущество, переданное в аренду, взимается арендная плата.

4.2 Размер арендной платы в договоре аренды определяется:

- по итогам проведения открытых торгов (конкурсов, аукционов) на право заключения договора в виде твердой денежной суммы;

- в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование различными видами муниципального имущества, утвержденной решением Собрания муниципального образования городской округ «Охинский».

4.3 Условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором аренды, арендная плата вносится в срок до 10 числа месяца следующего, за отчетным.

4.4 Арендная плата и неустойка по договорам аренды муниципального имущества поступают в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский». Комитет

является администратором доходов от арендной платы за пользование муниципальным имуществом.

4.5 Размер арендной платы должен пересматриваться в порядке, предусмотренном договором аренды, в любом из следующих случаев:

- при утверждении новой (изменении существующей) базовой ставки;
- при изменении Методики расчета арендной платы;
- при переоценке муниципального имущества.

4.6 Размер арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой (изменении существующей) базовой ставки. Об изменении размера арендной платы арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочным в Комитете.

5. Особенности передачи в аренду имущества, предназначенного для обеспечения жизнедеятельности населения

5.1 К имуществу обеспечения жизнедеятельности населения на территории муниципального образования городской округ «Охинский» относится муниципальное имущество, предназначенное для решения вопросов по тепло-, газо-, электро- и водоснабжению, водоотведению.

5.2 В случае, если для осуществления соответствующего вида деятельности необходимо наличие лицензии, имущество, предназначенное для обеспечения жизнедеятельности населения, может предоставляться в аренду лицам, имеющим такую лицензию.

Передача в аренду имущества предназначенного для теплоснабжения, осуществляется в соответствии с учетом Федерального Закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», для водоснабжения и водоотведения в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении, водоотведении».

5.3. Размер арендной платы устанавливается в договоре аренды путем описания способа (порядка) ее определения. При заключении или изменении договора размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального образования городской округ «Охинский».

5.4. Условия и сроки внесения арендной платы указываются в договоре аренды.

5.6. Капитальный ремонт арендуемого имущества, предназначенного для обеспечения жизнедеятельности населения, осуществляется за счет арендатора без возмещения затрат арендодателем.

6. Порядок предоставления права передачи недвижимого имущества в субаренду

6.1 Арендатор не имеет права без письменного согласия комитета сдавать арендуемый объект в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендуемый объект в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и

обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться иным способом.

6.2 Муниципальное имущество может быть передано в субаренду по результатам открытых торгов на право заключения субаренды.

6.3 Без торгов в субаренду может быть передано муниципальное имущество, 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.

6.4 Срок субаренды не может превышать срок действия договора аренды.

6.5 За субаренду муниципального недвижимого имущества взимается единовременная плата в размере 10% предусмотренной договором аренды арендной платы за площадь, передаваемую в субаренду, за весь период субаренды.

Единовременная плата за предоставление имущества в субаренду перечисляется в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский».

Договор субаренды прекращается одновременно с прекращением договора аренды, если другой срок не установлен договором субаренды

6.6 После подписания договора субаренды в случае, если арендатор пользовался льготами по арендной плате, Комитет производит перерасчет арендной платы за часть площади, переданной в субаренду, без учета льгот.

6.7 За передачу муниципального имущества в субаренду с нарушением порядка, установленного настоящим Положением либо за нарушение требований по использованию имущества, сданного в субаренду, арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и договором аренды. За нарушение порядка сдачи в субаренду муниципального имущества арендатор уплачивает штраф в размере 10% предусмотренной договором аренды арендной платы за площадь, передаваемую в субаренду, за весь период субаренды. Штраф за нарушение сдачи в субаренду имущества перечисляется в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский».

7. Пролонгация договоров аренды

7.1 Пролонгация договоров аренды осуществляется в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По истечении срока договора аренды, заключенного посредством проведения торгов, 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, регулирующей 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.

7.2. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 7.1 статьи 7 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.

7.3 В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды, указанного в настоящей статье, по основаниям, не предусмотренным пунктом 7.2 статьи 7 настоящего положения, и заключения в течение года со дня истечения срока действия данного договора аренды с другим лицом арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору аренды, вправе потребовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, в соответствии с гражданским законодательством.

8. Расторжение договоров аренды

8.1 Расторжение договоров аренды осуществляется по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и заключенным договором аренды.

По инициативе арендодателя договор аренды может быть расторгнут в следующих случаях:

-при использовании муниципального имущества не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;

-при нарушении или несоблюдении арендатором своих обязанностей по заключенному договору;

-при возникновении задолженности по арендной плате за два месяца;

-при ликвидации арендатора;

-при отводе земельного участка под арендуемым объектом для нового строительства;

-при проведении арендатором перепланировки или реконструкции арендуемого имущества либо его части без согласия арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;

-при принятии администрацией муниципального образования городской округ «Охинский» решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса объекта, являющегося арендуемым имуществом;

-при возникновении у арендодателя производственной или иной необходимости в имуществе, сданном в аренду;

- в случае порчи, утраты имущества, переданного в аренду;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2 Доказательствами, которые могут быть положены в основу для расторжения договоров аренды, являются сведения о нарушениях условий договоров аренды, изложенные в актах органов, которым предоставлено право проверок, а также комиссионных проверок (плановых, неплановых), назначаемых специально для таких целей арендодателем.

9. Контроль за использованием арендуемого муниципального имущества

9.1 Контроль за выполнением условий договоров аренды муниципального имущества осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский».

9.2 Комитет, осуществляя деятельность по контролю за использованием муниципального имущества, имеет право привлекать к содействию правоохранительные органы, санитарно-эпидемиологические службы, органы противопожарной безопасности и иные органы.

9.3 Комитет вправе обратиться в судебные органы с соответствующими исками в случае нарушения арендатором условий договора аренды для привлечения его к ответственности в установленном законом порядке.

10. Ответственность арендатора за нарушение условий договора

10.1 За просрочку внесения арендных платежей начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки.

10.2 За невыполнение обязательств, предусмотренных договором аренды арендатор уплачивает штраф в размере 5% от суммы оплаты указанной в договоре.

11. Заключительные положения

11.1 Комитет ведет регистрацию действующих договоров аренды, учет и анализ поступлений денежных средств в бюджет городского округа от аренды муниципального имущества, проводит претензионную и исковую работу по взысканию недоимки по арендной плате, осуществляет контроль за использованием арендованного имущества.

11.2 Настоящее Положение применяется к вновь заключаемым договорам аренды муниципального имущества и к договорам аренды, которые подлежат перезаключению на новый срок. Действующие договоры аренды продолжают свое действие на прежних условиях до истечения предусмотренного ими срока аренды.

11.3 Примерный договор аренды муниципального недвижимого имущества приведен в приложении № 1 к настоящему Положению. Примерный договор аренды движимого имущества приведен в приложении № 2 к настоящему Положению.

Приложение № 1 к Положению
«Об аренде муниципального
имущества, составляющего казну
городского округа «Охинский»

УТВЕРЖДАЮ:
Глава муниципального образования
городской округ «Охинский»

Подпись

дата

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ N _____ НЕДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

г. Оха

" ____ " _____ 20__ г.

Муниципальное образование городской округ «Охинский», именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице комитета по управлению, в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике, _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили следующий договор:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен по итогам проведения _____

Указывается вид торгов, дата проведения, реквизиты протокола

1.2. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору объект недвижимого муниципального имущества (далее - Объект).

1.3. Арендуемый Объект представляет собой:

общей площадью _____ кв. м;

расположен по адресу: _____.

Указанный Объект недвижимости принадлежит муниципальному образованию городской округ «Охинский» на праве собственности

1.4. Арендуемый Объект предназначается для _____.

2. СРОК АРЕНДЫ, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА В АРЕНДУ.

2.1. Вариант 1 (для договоров сроком до 1 года). Настоящий договор заключен на период с _____ по _____.

Вариант 2 (для договоров, заключаемых на срок один год и более). Настоящий договор заключен на _____ лет с _____ и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Положения настоящего договора применяются к отношениям по фактическому использованию имущества, являющегося предметом настоящего договора, возникшим с момента передачи Объекта до момента государственной регистрации договора.

2.2. Обязательство по передаче Объекта в аренду считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи.

2.3. Сдача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.4. Объект подлежит страхованию со стороны Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. В течение пяти дней с момента заключения договора передать Арендатору Объект; Прием-передача Объекта осуществляется по акту, в котором отражается техническое состояние Объекта на момент передачи (приложение № 2 к настоящему договору);

3.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании Объектом в соответствии с определенными настоящим договором условиями;

3.1.3. В случае продажи Объекта либо ином изменении собственника или владельца уведомить об этом Арендатора не позднее, чем за тридцать дней до предполагаемого изменения;

3.1.4. По окончании срока настоящего договора принять от Арендатора Объект в течение 3-х дней.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. В любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором Объекта в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Самостоятельно оборудовать Объект, изменять его интерьер, не затрагивая несущие конструкции и не производя перепланировки Объекта.

3.3.2. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении изъять из Объекта произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда от конструкции Объекта.

3.4. Арендатор обязан:

3.4.1. Использовать Объект исключительно по назначению в соответствии с п. 1.4 и условиями настоящего договора.

3.4.2. Своевременно производить арендные платежи в размере и порядке, определяемыми настоящим договором и последующими изменениями.

3.4.3. Содержать Объект в полной исправности. Поддерживать прилегающий земельный участок в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать нормы противопожарной безопасности, исполнять заключения органа государственного пожарного надзора, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций на Объекте.

3.4.4. Самостоятельно и за свой счет, без возмещения Арендодателем произведенных Арендатором затрат, производить текущий и капитальный ремонты Объекта в течение срока аренды, а также принимать участие в ремонте соответствующей части фасада здания.

3.4.5. Застраховать взятый в аренду Объект. Арендодателю предоставляется копия страхового полиса.

3.4.6. В течение 10-ти дней с момента подписания сторонами настоящего договора:

- самостоятельно и от своего имени заключить договоры на тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, сбор и вывоз мусора и иные услуги со специализированными организациями, предоставляющими указанные услуги.

В случае если сдается в аренду нежилое помещение в многоквартирном доме:

- нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади арендуемого помещения путем внесения платы управляющей организации либо товариществу собственников жилья на основании платежных документов. Копия документа об оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно представляется Арендатором Арендодателю;

- своевременно производить оплату услуг по заключенным договорам.

Неисполнение обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома является основанием для одностороннего отказа Арендодателя от исполнения Договора и расторжения его во внесудебном порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ.

3.4.7. Беспрепятственно допускать на арендуемый Объект и создавать условия для его проверок представителям Арендодателя и других организаций, контролирующим соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования арендуемого Объекта, и в установленные ими сроки устранять отмеченные нарушения.

3.4.8. Не сдавать в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться иным способом, без письменного согласия Арендодателя.

3.4.9. Не осуществлять перестройку, достройку и перепланировку Объекта, а также фрагментов его фасада без письменного согласия Арендодателя (соответствующих отделов администрации муниципального образования городской округ «Охинский»).

3.4.10. Письменно извещать Арендодателя, не позднее чем за 60 дней, о предстоящем освобождении арендуемого Объекта.

3.4.11. По окончании срока действия настоящего договора аренды в течение 3-х дней передать ранее арендуемый Объект Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан в аренду, с учетом износа, по акту приема-передачи.

3.4.12. В течение 60-ти дней с даты подписания настоящего договора заключить в установленном порядке договор аренды земельного участка под арендуемым Объектом.

3.4.13. Исполнять функции заказчика за свой счет, без возмещения затрат Арендодателем, на период проведения с письменного согласия Арендодателя любого ремонта, в т.ч. перепланировки или реконструкции Объекта до момента сдачи его в эксплуатацию, а также по изменению инвентарного дела.

3.4.14. Зарегистрировать настоящий договор в органе, уполномоченном в области государственной регистрации прав, и оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора (для договоров, заключенных на 1 год и более), а также все последующие соглашения к нему.

3.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Вариант 1 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен по результатам торгов). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС и других налогов) в соответствии с предложением победителя торгов составляет _____ рублей.

Вариант 2 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен на основании Методики расчета арендной платы). Ставка арендной платы _____ за 1 кв.м. в месяц без учета НДС. Сумма арендной платы, подлежащая ежемесячному внесению, определена в Расчете арендной платы за недвижимое имущество (приложение №1 к настоящему договору).

1) В случае принятия нормативных актов муниципального образования городской округ «Охинский», устанавливающих иные значения поправочных коэффициентов, чем указанные в приложении 1 к настоящему договору, в договор (в приложение 1) по требованию Арендодателя могут быть внесены соответствующие изменения. В этом случае заключение соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, которые определяются на основании действующих нормативных актов муниципального образования городской округ «Охинский», является для Арендатора обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклонявшийся от заключения соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от заключения такого соглашения Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

2) В случае установления новой базовой ставки размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке. Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочным в Комитете.

Новая величина арендной платы устанавливается с момента вступления в законную силу нормативного правового акта об установлении (изменении существующей) базовой ставки. Арендатор, уклонявшийся от перерасчета арендной платы в связи с изменением базовой ставки, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от такого перерасчета Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

4.2. Арендная плата исчисляется с начала течения срока настоящего договора, указанного в п. 2.1.

4.3. Арендная плата (без НДС) уплачивается не позднее 10 числа текущего месяца перечислением получателю: «УФК по Сахалинской области (Финуправление городского округа «Охинский», КУМИиЭ МО городской округ «Охинский»), ИНН 6506008220, КПП 650601001, БИК 046401001, Р/сч 40101810900000010000 в ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области, г. Южно-Сахалинск, ОКТМО 64736000, КБК 90511109044040000120».

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору, и Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4.4. Арендатор муниципального имущества является налоговым агентом и в силу требований Налогового кодекса (п. 3 ст. 161) Арендатор самостоятельно исчисляет сумму НДС, составляет счет-фактуру в одном экземпляре с пометкой «аренда муниципального имущества» и перечисляет НДС в федеральный бюджет в установленном налоговым законодательством порядке.

4.5. В случае если Объект сдается в аренду с прилегающим земельным участком, то величина арендной платы за его использование определяется отдельным договором.

4.6. Различного рода налоги, сборы и платежи, подлежащие уплате сторонами в связи с Договором, не могут повлиять на размер арендной платы.

4.7. Если Арендатор, фактически используя Объект, своевременно не оформил настоящий или не пролонгировал Договор аренды, то сумма арендной платы за период пользования Объектом до момента подписания Договора может быть взыскана в трехкратном размере.

4.8. При приватизации имущества, сданного в аренду, правопреемником Арендодателя является лицо, ставшее собственником указанного имущества.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендодатель, в случае просрочки по передаче Объекта Арендатору, уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. Арендатор, в случае невнесения арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3. За невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 5% годовой арендной платы, исчисленной исходя из размера ежемесячной арендной платы, действующей на день установления нарушения, если договором не предусмотрен иной размер ответственности.

5.4. Уплата штрафа, неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязанностей или устранения нарушений.

6. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут, изменен и дополнен по соглашению сторон, если договором не предусмотрено иное. Предложения рассматриваются сторонами в течение 10-ти дней.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации) в следующих случаях: использование нежилых помещений не по назначению;

- при неисполнении Арендатором обеспечения исполнения обязательств по уплате арендной платы;

- при использовании Объекта не в соответствии с его назначением и (или) особыми условиями;

- при нарушении или несоблюдении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору;

- при возникновении задолженности по арендной плате за один месяц;

- при ликвидации Арендатора;

- при отводе земельного участка под арендуемым Объектом для нового строительства;

- при проведении Арендатором перепланировки или реконструкции арендуемого Объекта либо его части без согласия Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;

- при принятии администрацией муниципального образования городской округ «Охинский» решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса арендуемого Объекта;

- при возникновении у Арендодателя производственной или иной необходимости в Объекте, сданном в аренду.

6.3. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30-ти дней от даты отправления соответствующего уведомления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора на новый срок. При этом Арендодатель вправе предложить иные условия договора.

6.5. Арендатор вправе полностью отказаться от настоящего договора, предупредив о своем намерении Арендодателя не менее чем за 60 дней, при этом уплаченная вперед арендная плата Арендатору не возвращается.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Произведенные Арендатором за свой счет отдельные улучшения арендованного Объекта являются собственностью Арендатора.

После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении по любым основаниям стоимость всех произведенных Арендатором за счет собственных средств неотделимых без вреда для Объекта улучшений Арендодателем не возмещается.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника, не являются основанием для изменения или расторжения договора.

Правопреемство оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

7.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменениях своих юридических адресов, номеров телефонов, банковских и иных реквизитов не позднее 3-х дней с момента изменений.

7.4. После заключения настоящего договора вся предшествующая переписка и документы по вопросам, являющимся его предметом, теряют силу.

7.5. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникающих из Договора. Споры не урегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

7.6. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны представителями сторон.

7.7. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

7.8. Если какое-либо из положений Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных положений. В этом случае стороны, насколько это допустимо в правовом отношении, в возможно более короткий срок договариваются о замене недействительного положения положением, сохраняющим экономические интересы сторон.

9. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ СТОРОН. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор
Комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике МО городской округ «Охинский» 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, 13 тел. 2-21-72, 2-07-33	
Председатель комитета	Руководитель
 Ф.И.О., подпись М.П.	 Ф.И.О., подпись М.П.

Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр содержит _____ листов.

Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

К договору прилагается:

1). Расчет арендной платы за недвижимое имущество.

Приложение №1 к Положению об аренде имущества, находящегося в собственности муниципального образования городской округ «Охинский».

2). Приложение № 2 Акт приема-передачи в аренду Имущества.

Примечание: В платежном поручении указать «арендная плата по договору № _____ за _____ 200_г.».

НДС перечисляется арендатором самостоятельно в соответствующий бюджет на основании указаний местной налоговой инспекции.

РАСЧЕТ
арендной платы за недвижимое имущество
(здания, сооружения, нежилые помещения)

Арендатор: _____
(наименование)

Адрес объекта: _____

Индивидуальные характеристики объекта:

$C_{\text{баз}} =$ _____ Базовая ставка арендной платы 1 кв. м. на «___» _____ 20__ г.

в соответствии с _____
(указать нормативно-правовой акт)

Техническая характеристика недвижимого имущества

$S_{\text{общ}} =$ _____ Площадь строения (помещения) кв. м.

1. Размер месячной арендной платы

$$AP = C_{\text{баз}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times S_{\text{общ}}$$

$K_1 =$

$K_2 =$

$K_3 =$

Размер месячной арендной платы за аренду недвижимого имущества составляет:

Перечисление НДС осуществляется арендатором самостоятельно в федеральный бюджет в установленном налоговым законодательством порядке.

Арендодатель:

Арендатор:

м.п.(подпись) Ф.И.О.

м.п. (подпись) Ф.И.О.

АКТ
приема-передачи в аренду
недвижимого муниципального имущества

«__» _____ 20__ г.

Мы нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя в лице

_____ (должность, Ф. И. О.)

и представитель Арендатора _____

в лице _____

_____ (должность, Ф. И. О.)

составили настоящий акт о следующем:

на основании договора аренды № _____ от _____
передает «Арендатору» во временное пользование Объект недвижимого
имущества: _____

по адресу _____

площадью _____ кв.м, балансовой стоимостью _____ тыс. руб.

техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения (здания) на момент его
передачи характеризуется следующим: _____

(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа,
необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.п.)

и соответствует требованиям по его эксплуатации

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Должность _____

Должность _____

Ф. И. О. _____

Ф. И. О. _____

_____ подпись

_____ подпись

М. П.

М. П.

Приложение № 3 к Положению
«Об аренде муниципального
имущества, составляющего казну
городского округа «Охинский»

УТВЕРЖДАЮ:
Глава муниципального образования
городской округ «Охинский»

Подпись

дата

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ N _____ ДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

г. Оха

" _____ " _____ 20__ г.

Муниципальное образование городской округ «Охинский», именуемое в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», в лице комитета по управлению, в лице председателя комитета по управлению _____ муниципальным имуществом и экономике, действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили следующий договор:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен по итогам проведения _____

Указывается вид торгов, дата проведения, реквизиты протокола

1.2. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору движимое муниципальное имущество (далее - Объект).

Состав передаваемого Объекта определяется перечнем, являющимся приложением 1 к настоящему договору аренды (в случае если Объект состоит из нескольких объектов).

1.2. Объект находится в казне городского округа "Охинский".

1.3. Арендуемый Объект предназначается для _____.

2. СРОК АРЕНДЫ, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА В АРЕНДУ

2.1. Срок действия настоящего договора с _____ по _____.

2.2. Арендуемый Объект считается переданным в аренду с момента подписания акта приема-передачи (приложение 1).

2.3. Сдача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право в любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором арендуемого Объекта в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязуется:

- не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым Объектом в соответствии с определенными договором аренды условиями;
- по окончании срока настоящего договора принять от Арендатора Объект в течение 3-х дней.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Самостоятельно устранять неполадки при эксплуатации Объекта.

3.4. Арендатор обязуется:

3.4.1. Использовать Объект исключительно по назначению в соответствии с п. 1.3. условиями настоящего договора.

3.4.2. Своевременно производить арендные платежи в размере и порядке, определяемыми настоящим договором и последующими изменениями.

3.4.3. Поддерживать Объект в надлежащем техническом и соответствующем санитарном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта.

3.4.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю для осмотра Объекта, проверки соблюдения условий настоящего договора.

3.4.5. Не сдавать в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться иным способом, без письменного согласия Арендодателя.

3.4.6. Не производить никаких неотделимых улучшений Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

3.4.7. Письменно извещать Арендодателя, не позднее чем за 60 дней, о предстоящем возврате Объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном возврате.

3.4.8. По окончании срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении в течение 3-х дней передать ранее арендуемый Объект Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан в аренду, с учетом износа.

После прекращения настоящего договора, а также при досрочном его расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, улучшений Объекта, неотделимых без вреда для него, Арендодателем не возмещается.

3.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Вариант 1 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен по результатам торгов). Размер ежемесячной арендной платы без НДС составляет _____ руб.

Вариант 2 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен на основании методики расчета арендной платы). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС и других налогов) согласно прилагаемому к договору расчету (приложение 3) составляет _____ руб.

Арендная плата изменяется согласно п. 4.5. настоящего договора.

4.2. Арендная плата исчисляется с начала срока действия настоящего договора, указанного в п. 2.1.

4.3. Арендная плата (без НДС) уплачивается не позднее 10 числа текущего месяца перечислением получателю: «УФК по Сахалинской области (Финуправление городского округа «Охинский», КУМИиЭ МО городской округ «Охинский»), ИНН 6506008220, КПП 650601001, БИК 046401001, Р/сч 40101810900000010000 в ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области, г. Южно-Сахалинск, ОКТМО 64736000, КБК 90511109044040000120».

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору, и Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4.4. Арендатор муниципального имущества является налоговым агентом и в силу требований Налогового кодекса (п. 3 ст. 161) Арендатор самостоятельно исчисляет сумму НДС, составляет счет-фактуру в одном экземпляре с пометкой «аренда муниципального имущества» и перечисляет НДС в федеральный бюджет в установленном налоговым законодательством порядке.

4.5. Вариант 1 (для договоров, размер арендной платы по которым определен по итогам торгов)

Размер арендной платы по договору подлежит изменению в сторону увеличения в случае переоценки муниципального имущества, при этом расчетный метод определения размера арендной платы оказался выше, чем размер арендной платы определенный по итогам проведения торгов. В этом случае заключение соглашения об изменении размера арендной платы является обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10 дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклоняющийся от заключения соглашения об изменении размера арендной платы по договору, обязан возместить Арендодателю причиненные таким образом убытки. Размер арендной платы по договору может изменяться в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, не чаще одного раза в год.

Вариант 2 (для договоров, размер арендной платы по которым определен расчетным методом).

Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке при утверждении нового метода расчета арендной платы, при переоценке основных средств и/или изменении индекса инфляции, а также в случае принятия нового нормативного акта органом местного самоуправления городского округа «Охинский».

Уведомление об изменении арендной платы вместе с расчетом направляется Арендодателем Арендатору.

Новая величина арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки Арендатору заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

4.6. В течение года, начиная с момента действия настоящего договора, арендная плата остается неизменной.

Последующие изменения размера арендной платы производятся по истечении одного года с начала срока действия договора или последнего ее изменения.

5. Ответственность сторон

5.1. Арендодатель, в случае просрочки по передачи Объекта Арендатору, уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.2. Арендатор, в случае невнесения арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3. За невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 5% годовой арендной платы, исчисленной исходя из размера ежемесячной арендной платы, действующей на день установления нарушения, если договором не предусмотрен иной размер ответственности.

5.4. Уплата штрафа, неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязанностей или устранения нарушений.

6. Расторжение, изменение и продление договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут, изменен и дополнен по соглашению сторон, кроме пп. 4.1., 4.4., 4.5. Предложения рассматриваются сторонами в течение 10-ти дней и вступают в силу с момента подписания соглашения обеими сторонами.

6.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем путем одностороннего отказа от исполнения договора полностью в следующих случаях:

- при использовании Объекта не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;
- при существенном ухудшении Объекта;
- при нарушении или несоблюдении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору;
- при возникновении задолженности по арендной плате за один месяц;
- при ликвидации Арендатора;
- при возникновении у Арендодателя производственной или иной необходимости в арендуемом Объекте.

6.3. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30-ти дней с даты отправления соответствующего уведомления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора на новый срок. При этом Арендодатель вправе предложить иные условия договора.

6.5. Арендатор вправе отказаться от настоящего договора, предупредив о своем намерении Арендодателя не менее чем за 60 дней, при этом уплаченная за будущие периоды арендная плата Арендатору не возвращается.

7. Особые условия

7.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Объекта являются собственностью Арендатора.

После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств, в том числе и с согласия Арендодателя, неотделимых без вреда для Объекта улучшений Арендодателем не возмещается.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника, не являются основанием для изменения или расторжения договора. Правопреемство оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

7.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменениях своих юридических адресов, номеров телефонов, банковских и иных реквизитов не позднее 3-х дней с момента изменений.

7.4. После заключения настоящего договора вся предшествующая переписка и документы по вопросам, являющимся его предметом, теряют силу.

8. Прочие положения

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами муниципального образования городской округ "Охинский»

8.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.3. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи в аренду движимого муниципального имущества (приложение 1);
- перечень движимого муниципального имущества;
- расчет арендной платы, проч. документы.

8.4. Юридические адреса и подписи сторон:

Арендодатель:	Арендатор
Комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике МО городской округ «Охинский» 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Ленина, 13 тел. 2-21-72, 2-07-33	_____ _____
Председатель комитета _____ Ф.И.О., подпись М.П.	Руководитель _____ Ф.И.О., подпись М.П.

АКТ
приема-передачи в аренду
движимого муниципального имущества

г. Оха " _____ " _____ 20__ г.

Мы нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя в лице

_____ (должность, Ф. И. О.)

и представитель Арендатора в лице

_____ (должность, Ф. И. О.)

составили настоящий акт о следующем:

на основании договора аренды № _____ от _____
Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду движимое муниципальное
имущество согласно прилагаемому к договору перечню (приложение 1).

Техническое состояние имущества:

_____ соответствует требованиям по его эксплуатации

Подписи сторон:

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Должность _____
Ф. И. О. _____

Должность _____
Ф. И. О. _____

_____ подпись
м. п.

_____ подпись
м. п.