



**АДМИНИСТРАЦИЯ
НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.04.2023 № 1019

г. Наро-Фоминск

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

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 19 Федерального закона 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», Положением о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 28.08.2018 № 3/23 (в редакции от 29.06.2021 № 7/64, от 06.04.2023 № 3/13), муниципальной программой «Предпринимательство», утвержденной постановлением Администрации Наро-Фоминского городского округа от 01.09.2022 № 2490 (в редакции от 25.01.2023 № 142, от 21.02.2023 № 434), письмом Министерства имущественных отношений Московской области от 22.12.2022 № 15ИСХ-36265, руководствуясь Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области, **постановляю:**

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

2. Отделу по работе со СМИ и интернет-коммуникациям Управления по территориальной и информационной политике Администрации Наро-Фоминского городского округа опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете «Основа» и сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы Администрации Наро-Фоминского городского округа Янковского М.Р.

Глава
Наро-Фоминского
городского округа

Р.Л. Шамнэ
020090

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
Наро-Фоминского городского
округа
от 10.04. 2023 № 1019

ПОЛОЖЕНИЕ

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

1. Настоящее Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности Наро-Фоминского городского округа Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в целях предоставления муниципальной преференции для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и в рамках исполнения муниципальной программы «Предпринимательство», утвержденной постановлением Администрации Наро-Фоминского городского округа от 01.09.2022 № 2490 (в редакции от 25.01.2023 № 142, от 21.02.2023 № 434), и определяет порядок передачи имущества, находящегося в собственности Наро-Фоминского городского округа Московской области, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов.

2. Для целей настоящего Положения под имуществом понимаются нежилые помещения, здания, сооружения, свободные от прав третьих лиц, находящиеся в неудовлетворительном состоянии (с процентом износа 80 % и более и/или требующие проведения ремонтных, восстановительных работ), включенные в Перечень муниципального имущества Наро-Фоминского городского округа Московской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», которые ранее выставлялись на торги, при этом последние признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок (далее – Имущество).

3. Право на получение Имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением имеют субъекты малого и среднего предпринимательства, в том числе юридические лица, имеющие обособленные подразделения, осуществляющие

деятельность на территории Московской области, отвечающие условиям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющие деятельность на территории Московской области (далее - субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица).

4. Для передачи в аренду Имуущества, заявитель (субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица) направляет с использованием специальной интерактивной формы в электронном виде через региональный портал государственных и муниципальных услуг Московской области (РПГУ) заявление по установленной форме (приложение 1 к Положению) с комплектом документов в соответствии с перечнем (приложение 2 к Положению).

5. Имуущество передается в аренду на основании договора, заключаемого Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской области (далее - Комитет) в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложение 3 к Положению).

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

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

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

7. Рассмотрение поступивших заявлений, документов, подготовка проекта постановления Администрации Наро-Фоминского округа о предоставлении в аренду Имуущества субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам в соответствии с настоящим Положением либо подготовка мотивированного отказа осуществляется Комитетом.

8. Комитет в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации заявления на портале РПГУ с приложением документов, предусмотренных пунктом 4 настоящего Положения, принимает решение:

1) о заключении договора аренды без проведения торгов путем издания постановления;

2) о заключении договора аренды путем проведения торгов в случае, предусмотренном пунктом 14 настоящего Положения;

3) об отказе в передаче Имуущества в аренду.

9. Имуущество предоставляется в аренду без проведения торгов заявителю в соответствии с настоящим Положением и законодательством Российской Федерации на условиях проведения арендатором работ по ремонту помещения, здания, если износ таких объектов составляет менее 80% и восстановления (реконструкции) здания, сооружения, если износ таких объектов составляет более 80%.

Перечень подлежащих проведению работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) определяется после обследования и составления специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости, технического заключения о техническом состоянии передаваемого в аренду Имуущества.

Договор аренды, заключаемый с заявителем, должен содержать перечень работ, сроки их проведения, форму и процедуру предоставления отчета о завершении данных работ, определенных по итогам обследования и составления специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования

объектов недвижимости, технического заключения о техническом состоянии передаваемого в аренду Имущества.

10. Помещения передаются в аренду сроком на 10 (десять) лет, а здания и сооружения - на 15 (пятнадцать) лет.

11. К договору аренды Комитет прилагает акт обследования (техническое заключение) о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта, подготовленный специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости, не более чем за 6 (шесть) месяцев до даты включения объекта в Перечень муниципального имущества Наро-Фоминского городского округа Московской области, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход» (далее – Перечень имущества).

12. Субъекты малого и среднего предпринимательства и физические лица, которым Имущество предоставлено в порядке, предусмотренном пунктом 9 настоящего Положения, обязаны провести работы по ремонту помещения, здания, в срок не превышающий 1,5 (полтора) года с даты заключения договора аренды, а работы по восстановлению (реконструкции) здания, сооружения в срок не превышающий 3 (три) года с даты заключения договора аренды, если иной срок не установлен разработанной и утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области, проектной документацией на реконструкцию Имущества.

13. Обязательными требованиями к субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, при рассмотрении вопроса о предоставлении в аренду Имущества без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением являются:

1) отсутствие у субъекта малого и среднего предпринимательства и физического лица задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды на момент подачи заявления на предоставление в аренду Имущества;

2) отсутствие непогашенной задолженности перед бюджетами любого уровня по арендным платежам по другим договорам аренды;

3) отсутствие задолженности у субъекта малого и среднего предпринимательства по выплате заработной платы на момент подачи заявления о предоставлении в аренду Имущества;

4) соблюдение субъектом малого и среднего предпринимательства требований Соглашения о минимальной заработной плате в Московской области, заключенного между Правительством Московской области, Союзом «Московское областное объединение организаций профсоюзов» и объединением работодателей Московской области;

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

6) непроведение в отношении физического лица процедуры банкротства;

7) отсутствие в отношении субъекта малого и среднего предпринимательства административного наказания, предусмотренного Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в виде административного приостановления деятельности;

8) неприменение мер принудительного взыскания задолженности по арендным платежам к субъекту малого и среднего предпринимательства и физическим лицам по

действующим, исполненным, расторгнутым договорам аренды муниципального имущества.

14. В случае регистрации 2 (двух) и более заявлений на предоставление одного и того же Имущества в аренду без проведения торгов в соответствии с настоящим Положением, Комитет принимает решение о заключении договора аренды после проведения торгов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Московской области.

15. Решение о заключении договора аренды после проведения торгов принимается Комитетом в случае, если второе и более заявления поступили в период принятия решения, установленный пунктом 8 настоящего Положения, при этом начальная (минимальная) цена предмета торгов на право аренды Имущества устанавливается в порядке, установленном пунктом 6 настоящего Положения.

16. Комитет принимает решение об отказе в передаче Имущества в аренду в следующих случаях:

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

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

3) несоответствие обязательным требованиям, установленным в пункте 13 настоящего Положения;

4) отсутствие Имущества в Перечне имущества;

5) несоответствие физических лиц критериям, предъявляемым к физическим лицам не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход».

Приложение 1
к Положению о порядке передачи имущества,
находящегося в собственности
Наро-Фоминского городского округа
Московской области, в аренду субъектам
малого и среднего предпринимательства,
физическим лицам, не являющимися
индивидуальными предпринимателями и
применяющим специальный налоговый
режим «налог на профессиональный доход»,
осуществляющим деятельность на территории
Московской области, без проведения торгов

Заявление
о передаче в аренду имущества, находящегося
в муниципальной собственности без торгов

(Ф.И.О. физического лица, индивидуального предпринимателя,

Ф.И.О. руководителя юридического лица, полное наименование юридического
лица (далее - Заявитель),

Ф.И.О. представителя Заявителя (в случае обращения представителя Заявителя),

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН); основной государственный
регистрационный номер

записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

или основной государственный регистрационный номер юридического лица
(ОГРН)

(для физических лиц - место жительства (место нахождения) Заявителя;

для юридических лиц - местонахождение)

(реквизиты документа, удостоверяющего личность Заявителя,

представителя Заявителя (в случае обращения представителя Заявителя)

(реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя Заявителя

(в случае обращения представителя Заявителя)

прошу передать в аренду имущество, составляющее казну Наро-Фоминского городского округа Московской области:

1. Наименование имущества _____

2. Местонахождение имущества _____

3. Параметры имущества по данным технической инвентаризации _____

4. Иные параметры имущества (протяженность, площадь, состояние) _____

5. Цель использования _____ ;

6. К заявлению прилагаются следующие документы:

- _____
- _____
- _____

(подпись Заявителя
(представителя Заявителя))

(Ф.И.О. полностью)

« _____ » _____ 20____
Дата

Приложение 2
к Положению о порядке передачи имущества,
находящегося в собственности
Наро-Фоминского городского округа
Московской области, в аренду субъектам
малого и среднего предпринимательства,
физическим лицам, не являющимися
индивидуальными предпринимателями и
применяющим специальный налоговый
режим «налог на профессиональный доход»,
осуществляющим деятельность на территории
Московской области, без проведения торгов

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

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

8.	Справка об отсутствии задолженности у субъекта малого и среднего предпринимательства по выплате заработной платы на момент подачи заявления	Обязательно	1
----	---	-------------	---

Приложение 3
к Положению о порядке передачи имущества,
находящегося в собственности
Наро-Фоминского городского округа
Московской области, в аренду субъектам
малого и среднего предпринимательства,
физическим лицам, не являющимся
индивидуальными предпринимателями и
применяющим специальный налоговый
режим «налог на профессиональный доход»,
осуществляющим деятельность на территории
Московской области, без проведения торгов

Форма

ДОГОВОР аренды муниципального имущества

Московская область
г. Наро-Фоминск

" ____ " _____ 20__ г.

(наименование уполномоченного органа администрации)
действующее от имени собственника передаваемого в аренду имущества по настоящему
Договору, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице

(должность, Ф.И.О.)
действующего(ей) на основании _____
(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)

и _____
(полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество
индивидуального предпринимателя или физического лица)
именуемое(ый, ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____
(должность, Ф.И.О.)

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

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

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование

(здание, строение, сооружение, помещение и т.п.)
(далее - Имущество) с кадастровым номером _____ общей
площадью _____ кв. м, расположенное по адресу:

1.2. Имущество передается для _____
(цель использования)

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

2. Срок аренды

2.1. Настоящий Договор заключается на ____ (____) лет и действует с даты его

подписания сторонами. Срок аренды имущества устанавливается с _____ по _____.

2.2. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств, которые возникли в период действия Договора, и ответственности за их неисполнение.

3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи, являющегося приложением 1 к Договору.

3.2. Арендатор не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия договора письменно уведомляет Арендодателя о предстоящем освобождении Имущества.

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

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации не реже, чем раз в 6 (шесть) месяцев.

4.2. Арендодатель обязан:

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

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

4.2.3. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных пунктами 4.3.12, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.13 и 4.3.10 настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за две недели за 90 дней до даты расторжения Договора.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Страховать взятое в аренду имущество.

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

4.3.3. В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2 Договора пени в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления такого предупреждения.

4.3.4. Своевременно и полностью вносить арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и последующими изменениями, и дополнениями к нему.

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

4.3.6. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имуущества, мест общего пользования, фасадов и кровли здания пропорционально доле занимаемой площади.

4.3.7. В течении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Договора заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имуущества и использования его по назначению, или самостоятельно и за свой счет осуществлять коммунальное и эксплуатационное обслуживание арендуемого имущества в течение срока аренды, указанного в пункте 2.1 Договора.

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

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

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

4.3.11. Провести работы по ремонту (восстановлению, реконструкции) согласно перечню работ, определенных, по итогам обследования (технического заключения) о техническом состоянии передаваемого в аренду Имуущества, подготовленного специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости (Приложение 2 к Договору), определенному по итогам Акта обследования (технического заключения) о техническом состоянии передаваемого в аренду Имуущества, подготовленного специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости (Приложение 3 к Договору).

4.3.12. Завершить в полном объеме работы по проведению ремонта (восстановлению, реконструкции), указанные в приложении 2 к Договору, арендуемого Имуущества, не позднее чем через ____ (_____) года с даты заключения настоящего Договора, предоставив Арендодателю Отчет о завершении данных работ.

4.3.13. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и (или) переустройство арендуемого Имуущества, указанного в пункте 1.1 Договора.

Согласование перепланировки и (или) переустройства арендуемых нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, осуществляется в соответствии с распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 16.08.2021 № 27РВ-278 «Об утверждении порядка согласования переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме органами местного самоуправления городских округов Московской области, положения о приемочных комиссиях по приемке выполненных работ по переустройству и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме, административного регламента по предоставлению органами местного самоуправления городских округов Московской области

государственной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме».

Согласование перепланировки и (или) переустройства арендуемых нежилых помещений, находящихся в отдельно стоящих нежилых зданиях, а также отдельно стоящих нежилых зданий осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

4.3.16. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имущества.

4.3.17. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

4.3.19. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора сообщить Арендодателю письменно о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества не позднее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия Договора, а в случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора - за 90 дней до планируемой даты расторжения Договора.

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

4.4. Арендатор вправе:

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

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

4.5. Арендатор не вправе:

4.5.1. Предоставлять в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества) или паевого взноса в кооператив, а также передавать права по настоящему договору третьим лицам.

4.5.2. Сдавать арендованное Имущество в субаренду, без письменного разрешения Арендодателя.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Арендная плата по Договору начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1 настоящего договора.

5.2. Арендная плата за Имущество вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

5.3. Размер годовой арендной платы за Имущество, указанное в пункте 1.1. Договора на момент заключения Договора составляет _____ (_____)

рублей _____ копеек) без учета НДС, и расходов на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг.

Перечисление арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в размере 1/12 от согласованного Сторонами размера годовой арендной платы.

Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты с учетом требований налогового законодательства РФ.

5.4. Арендная плата подлежит пересчету и изменению в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случае изменения кадастровой стоимости Имуущества без внесения изменений или дополнений в настоящий договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем в адрес Арендатора, указанный в Договоре, в том числе и посредством электронной почты.

5.5. Арендная плата за пользование имуществом вносится Арендатором ежемесячно посредством платежных поручений равными долями до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, по следующим реквизитам:

Получатель: _____ (_____, л/с _____)

ИНН _____, КПП _____

Банк: _____

БИК банка: _____

Р/сч: _____

К/сч: _____

Л/с: _____

Назначение платежа: аренда

КБК (основной): _____, ОКТМО: _____

В платежном поручении в обязательном порядке указывается номер и дата заключения договора, вид платежа (аренда), наименование и ИНН Арендатора.

Датой оплаты считается день зачисления на счет Комитета денежных средств.

В случае если дата окончания срока уплаты арендной платы приходится на выходной (праздничный) день, платеж подлежит внесению в последний предшествующий этой дате рабочий день.

5.6. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п.5.5 настоящего Договора.

5.7. Неиспользование Имуущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного подпунктом 4.3.2 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В платежном документе в обязательном порядке указывается, что перечисление денежных средств производится в оплату начисленной неустойки (пени) по договору – с указанием его следующих реквизитов:

Получатель: _____ (_____, л/с _____)

ИНН _____, КПП _____

Банк: _____

БИК банка: _____

Р/сч: _____

К/сч: _____

Л/с: _____

Назначение платежа: пени/штрафы

КБК (основной): _____, ОКТМО: _____

В платежном поручении в обязательном порядке указывается номер и дата заключения договора, вид платежа (пени), наименование и ИНН Арендатора.

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.5 Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 4.3.1, 4.3.13, 4.3.14, 4.3.15, 4.3.16 пункта 4.3 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 6.2 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.3 Договора.

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

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора

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

7.2. Договор прекращается:

по решению суда;

по соглашению Сторон;

в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

7.4. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в одностороннем порядке в случаях невнесения Арендатором арендной платы 2 и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа, невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.12 настоящего Договора.

Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в срок не позднее 1 (одного) месяца с даты получения Арендатором письменного предупреждения и осуществления после этого сверки выполненных работ (устранения нарушений).

7.5. Арендатор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, известив об этом Арендодателя в письменной форме за 90 дней до предполагаемой даты расторжения, при условии отсутствия недоимки по арендной плате. Расторжение Договора оформляется соглашением Сторон.

7.6. В случае, если Арендатор не уведомил письменно Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в п. 3.2 Договора, и/или если Стороны письменно не отказались от договора, договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в п. 2.1 Договора.

8. Порядок разрешения споров

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

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

9. Прочие условия

9.1. Приложение 1 является неотъемлемой частью Договора.

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

9.3. Настоящий Договор подлежит регистрации в органе государственной регистрации прав.

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

Реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

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

Неотъемлемой частью Договора являются:

- а) приложение 1 - акт приема-передачи имущества;
- б) приложение 2 - Перечень работ, определенных, по итогам обследования (технического заключения) о техническом состоянии передаваемого в аренду объекта, подготовленного специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости;
- в) Приложение 3 - Акт обследования (техническое заключение) о техническом состоянии передаваемого в аренду Имущества, подготовленный специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости.

Подписи Сторон:

Арендодатель:
(Наименование организации)
(Должность подписывающего лица)

Арендатор:
(Наименование юридического лица,
должность подписывающего лица, Ф.И.О.
физического лица, индивидуального
предпринимателя)

(Ф.И.О.)
М.П.

(Ф.И.О.)
М.П.

Акт
приема-передачи в аренду муниципального имущества

Мы, нижеподписавшиеся, представитель «Арендодателя» в лице _____ и представитель «Арендатора», в лице _____, составили настоящий акт о следующем:

1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование недвижимое имущество - _____, находящееся в собственности муниципального образования «Наро-Фоминский городской округ Московской области», расположенное по адресу: _____, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м для _____.

2. При визуальном осмотре техническое состояние вышеуказанного имущества на момент его передачи характеризуется следующим (указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа, необходимость проведения ремонта, наличие коммунальных удобств и т.п.):

3. Данный акт не является документом на право собственности (или) приватизации арендуемого нежилого помещения (имущества, здания, сооружения).

4. Взаимных претензий к передаваемому имуществу стороны не имеют.

Подписи сторон:

Передал:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

М.П.

Принял:

«АРЕНДАТОР»

М.П.

Приложение 2
к договору аренды
от _____ № _____

Перечень работ, определенных, по итогам обследования (технического заключения)
о техническом состоянии передаваемого в аренду Имущества, подготовленного специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости

Приложение 3
к договору аренды
от _____ № _____

Акт обследования (техническое заключение) о техническом состоянии передаваемого в аренду Имущества, подготовленный специализированной проектной организацией, имеющей разрешение (лицензию) на проведение обследования объектов недвижимости