

СОБРАНИЕ
Охинского муниципального округа
2023-2028

Р Е Ш Е Н И Е

№ 7.36-3 от 26 июня 2025 года

г. Оха

**Об утверждении Положения
об аренде муниципального имущества
Охинского муниципального округа**

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 21.03.2023 № 147/23 «Об утверждении порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечня видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», руководствуясь Уставом Охинского муниципального округа,

Собрание Р Е Ш И Л О:

1. Утвердить Положение об аренде муниципального имущества, Охинского муниципального округа.

2. Признать утратившими силу:

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 22.10.2015 № 5.25-2 «О внесении изменений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну городского округа «Охинский», утвержденную решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 27.10.2016 № 5.38-2 «О внесении изменений и дополнений в Положение об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», и в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну городского округа «Охинский», утвержденные решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 30.03.2017 № 5.45-1 «О внесении изменения в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну городского округа «Охинский», утвержденную решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 30.11.2017 № 5.54-2 «О внесении изменений и дополнений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну

городского округа «Охинский», утвержденную решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 28.06.2018 № 5.64-1 «О внесении изменений и дополнений в Положение об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», и в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну городского округа «Охинский», утвержденные решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 30.05.2019 № 6.10-6 «О внесении изменений и дополнений в Методику расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, составляющим казну городского округа «Охинский», утвержденную решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 30.09.2021 № 6.45-5 «О внесении изменений и дополнений в Положение об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», утвержденное решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 23.12.2021 № 6.50-5 «О внесении изменений в Положение об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», утвержденное решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1»;

- решение Собрания муниципального образования городской округ «Охинский» от 27.06.2024 № 7.18-2 «О внесении изменений и дополнений в Положение об аренде муниципального имущества, составляющего казну городского округа «Охинский», утвержденное решением Собрания от 25.06.2015 № 5.21-1».

3. Настоящее решение направить главе Охинского муниципального округа для подписания и последующего опубликования в сетевом издании «Сахалинский нефтяник» sakh-neftyanik.ru.

4. Настоящее решение разместить на официальном сайте администрации Охинского муниципального округа www.adm-okha.ru.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Собрания Охинского муниципального округа Бибика Н.И.

Председатель Собрания
Охинского муниципального округа

_____ Н.И. Бибик

И.о. главы
Охинского муниципального округа

_____ И.А.Шальнёв

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии 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 ФАС РФ от 21.03.2023 № 147/23 «Об утверждении порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечня видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС № 147/23), Уставом Охинского муниципального округа, Положением о Департаменте архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации, и определяет порядок сдачи в аренду (субаренду) имущества, относящегося к муниципальной собственности, за исключением земельных участков (далее по тексту - имущество).

1.2. Муниципальное имущество сдается в аренду для его эффективного и целевого использования, для получения дополнительного дохода в бюджет Охинского муниципального округа.

1.3. Органом, уполномоченным сдавать в аренду муниципальное имущество, составляющее казну Охинского муниципального округа, является Департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации (далее – ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа).

Муниципальные предприятия, учреждения самостоятельно сдают в аренду муниципальное имущество, переданное на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, уставом которых предусмотрен данный вид деятельности с соответствующего согласования и разрешения ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа,

Действия по передаче в аренду муниципального имущества, совершенные другими лицами без соответствующего согласования и разрешения ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа, являются недействительными.

1.4. Настоящее Положение подлежит применению, когда предметом аренды является:

1.4.1. Муниципальное имущество, находящееся в казне Охинского муниципального округа:

- 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.

1.4.2. Иное недвижимое и движимое имущество, переданное муниципальным предприятиям, учреждениям на праве хозяйственного ведения, оперативного управления.

1.5. 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).

1.6. Организатором торгов по передаче имущества казны является ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа, имущества, переданного на праве хозяйственного ведения, оперативного управления – муниципальные предприятия, учреждения (далее по тексту – Организатор).

Организатор 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.

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.

Конкурсы или аукционы на право заключения договоров проводятся в электронной форме и являются открытыми по составу участников и форме подачи предложений.

Конкурсы или аукционы проводятся на электронных площадках, перечень операторов которых утвержден в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

2.2. Передача муниципального имущества в аренду без проведения торгов осуществляется в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Заключение договоров аренды на новый срок без проведения торгов осуществляется в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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 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 от 24.07.2007 № 209-ФЗ «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, конкурсе разрабатывается Организатором и утверждается 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 Охинского муниципального округа в сети «Интернет» www.adm-okha.ru, а также может быть опубликована в любых СМИ.

2.7.1. Извещение о проведении конкурса формируется Организатором с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора, и размещается на официальном сайте не менее чем за тридцать дней до дня окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение одного часа с момента размещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное извещение на электронной площадке.

Извещение о проведении аукциона формируется Организатором с использованием официального сайта, подписывается усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора, и размещается на официальном сайте не менее чем за двадцать дней до дня окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение часа с момента размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное извещение на электронной площадке.

2.7.2. Информационное сообщение о проведении торгов в соответствии с Приказом ФАС № 147/23 должно содержать сведения:

- в случае проведения торгов в форме конкурса информацию, указанную в пункте 34 статьи 5 Приказа ФАС № 147/23;

- в случае проведения торгов в форме аукциона информацию, указанную в пункте 88 статьи 11 Приказа ФАС № 147/23.

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

В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора, и размещаются на официальном сайте.

В течение одного часа с момента размещения изменений в конкурсную документацию на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в конкурсную документацию на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее тридцати дней.

2.7.4. При проведении торгов в форме аукциона Организатор по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в документацию об аукционе не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается.

В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения подписываются усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Организатора, и размещаются на официальном сайте.

В течение одного часа с момента размещения изменений в документацию об аукционе на официальном сайте оператор электронной площадки размещает соответствующие изменения в документацию об аукционе на электронной площадке. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

2.8. Размер начальной (минимальной) цены за право заключения договора аренды муниципального имущества, составляющего казну, определяется путем проведения оценки рыночной стоимости объекта, за исключением объектов муниципального имущества, предназначенных для сдачи в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам. В отношении указанных лиц размер арендной платы может определяться без учета оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, и рассчитывается в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом (Приложение № 1).

Методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, переданным на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, разрабатывается муниципальными предприятиями, учреждениями самостоятельно и согласовывается с ДАЗиО администрации Охинского муниципального округа.

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.

Порядок подачи заявок на участие в конкурсе предусмотрен статьей 8 Приказа ФАС № 147/23.

Порядок подачи заявок на участие в аукционе предусмотрен статьей 13 Приказа ФАС № 147/23.

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

Конкурсной комиссией осуществляются определение участников конкурса, рассмотрение, оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе, определение победителя конкурса, оформление протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола о признании конкурса несостоявшимся, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протокола об уклонении от заключения договора по итогам конкурса, протокола об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе.

Аукционной комиссией осуществляются рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, оформление протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокола о признании аукциона несостоявшимся, протокола подведения итогов аукциона, протокола об уклонении от заключения договора по итогам аукциона, протокола об отстранении заявителя или участника аукциона от участия в аукционе.

2.11. По итогам проведенных торгов Организатор 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 муниципального имущества, за исключением условий договора, указанных в поданной участником конкурса (аукциона) заявке на участие в конкурсе (аукционе) и в конкурсной (аукционной) документации, возможно в течение всего срока аренды по письменному соглашению сторон. При заключении и (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса или аукциона, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном 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. 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

муниципальным имуществом.

4.3. Условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором аренды, арендная плата вносится не позднее 10 числа текущего месяца.

4.4. Арендная плата и неустойка по договорам аренды муниципального имущества поступают в бюджет Охинского муниципального округа. Организатор 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 ежемесячной арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке при утверждении новой базовой ставки или изменении существующей на коэффициент инфляции, равный прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год.

Об изменении размера арендной платы арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочно.

4.7. Плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

5. ЗАЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АРЕНДУЕМОГО ИМ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Зачет стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемых им объектов недвижимого имущества в счет арендной платы производится в случае, если при расчете арендной платы в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом не применен коэффициент К_з, установленный для зданий, сооружений, нежилых помещений и частей зданий, сооружений, помещений, находящихся в технически неисправном состоянии и требующих капитального ремонта, переданных в аренду на срок от одного года до пяти лет, предусматривающего восстановительные работы на объекте.

Зачет стоимости затрат на проведение капитального ремонта осуществляется на основании Дополнительного соглашения к договору аренды недвижимого муниципального имущества.

5.2. Зачету подлежат следующие затраты арендатора:

- на обследование объекта и изготовление проектной документации;
- на проведение капитального ремонта (неотделимых улучшений);
- на устранение неисправностей всех изношенных элементов объекта, восстановление или замену их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий, включая:

- ремонт и усиление стен;
- усиление фундамента, наращивание фундамента;
- смена лаг, перестилка дощатых полов, замена линолеума на керамическую плитку;
- замена, укрепление и ремонт дверных (оконных) коробок и полотен;
- изменение конструкции крыш;
- замену изношенных элементов инженерных сетей.

При включении затрат арендатора на капитальный ремонт для проведения зачета в счет арендной платы все отделимые улучшения, выполненные при этом, становятся

муниципальной собственностью.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, благоустройство и озеленение прилегающей территории, устройство охранной сигнализации, устройство пожарной сигнализации), не подлежит зачету в счет арендной платы.

5.3. Для проведения капитального ремонта или иных неотделимых улучшений объекта с применением зачета затрат арендатора в счет арендной платы арендатор представляет Организатору следующие документы:

- заявление о согласовании проведения капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта с зачетом затрат в счет арендной платы;
- акт технического обследования (техническое заключение), отражающий фактическое состояние объекта и обосновывающий необходимость проведения работ;
- проектно-сметную документацию на проведение работ по улучшению арендуемого объекта, либо локально-сметный расчет, который должен быть выполнен специализированной организацией. Смета должна отражать объем и виды работ, разрабатываться на основе акта технического обследования объекта. В случае ремонта инженерных сетей проектная документация (локально сметный расчет) согласовывается с соответствующей эксплуатационной службой, а в случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика объекта - с отделом архитектуры и градостроительства ДАЗиО администрации Охинского муниципального округа. При подготовке сметы должны применяться нормы, нормативы, расценки и коэффициенты пересчета, используемые при работах, финансируемых из бюджетных источников.

5.4. Организатор в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 5.3 настоящего Положения, принимает одно из следующих решений:

- согласовать проведение капитального ремонта (работ по улучшению) объекта с зачетом стоимости работ в счет арендной платы после их завершения;
- отказать в согласовании капитального ремонта или производства иных неотделимых улучшений.

В случае принятия положительного решения Организатор определяет виды работ и размер затрат арендатора, которые могут быть зачтены в счет арендной платы.

В случае принятия отрицательного решения Организатор дает арендатору мотивированный отказ.

О принятом решении арендатор уведомляется письменно в течение 2-х рабочих дней.

5.5. Возмещение затрат арендатору производится путем уменьшения арендной платы за арендованный объект. Уменьшение установленной за объект недвижимого имущества арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект недвижимого имущества на период возмещения указанных затрат.

Затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

5.6. При выявлении в ходе производства капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта необходимости проведения работ, не установленных согласованной сметой на его проведение, арендатор вносит предложения по включению дополнений и изменений в Дополнительное соглашение.

5.7. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта в счет арендной платы производится по окончании работ (этапа работ) на основании следующих документов, представляемых арендатором Организатору не позднее тридцати дней с даты окончания работ (этапа работ):

- акта выполненных работ;
- платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы, с отметкой банка.

5.8. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с указанной в дополнительном соглашении к договору аренды и ранее согласованной сметой:

- затраты сверх согласованной суммы в качестве арендной платы не засчитываются;
- сторонами договора аренды могут быть оформлены соответствующие изменения к Дополнительному соглашению при условии предоставления арендатором акта дополнительного технического обследования объекта и иных обоснований увеличения затрат.

6. ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

6.1. К имуществу обеспечения жизнедеятельности населения на территории Охинского муниципального округа относится муниципальное имущество, предназначенное для решения вопросов по тепло-, газо-, электро- и водоснабжению, водоотведению.

6.2. 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».

6.3. 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.

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

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

7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ПРАВА ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СУБАРЕНДУ

7.1. Арендатор не имеет права без письменного согласия Организатора 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.

7.2. 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.

7.3. Без торгов в субаренду может быть передано муниципальное имущество лицом, которому права владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества

предоставлены по результатам проведения торгов или в случае, если такие торги признаны несостоявшимися, либо в случае, если указанные права предоставлены на основании муниципального контракта.

7.4. Срок субаренды не может превышать срок действия договора аренды.

7.5. 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 Охинского муниципального округа.

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

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

7.7. 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 Охинского муниципального округа.

8. ПРОЛОНГАЦИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

8.1. 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 за пользование объектом, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

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

8.2. Арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в пункте 8.1 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.

8.3. В случае отказа арендодателя в заключении на новый срок договора аренды по основаниям, не предусмотренным пунктом 8.2 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.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ

9.1. 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 Охинского муниципального округа 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.

9.2. 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, внеплановых), назначаемых специально для таких целей арендодателем.

10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АРЕНДУЕМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Контроль за выполнением условий договоров аренды муниципального имущества осуществляет Организатор.

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

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

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АРЕНДАТОРА ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

11.1. В случае невнесения арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, арендатор уплачивает арендодателю пени в размере ключевой ставки Банка России от суммы долга за каждый день просрочки.

11.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных договором аренды, 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.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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.

12.3. Примерный договор аренды муниципального недвижимого имущества приведен в приложении № 2 к настоящему Положению. Примерный договор аренды движимого имущества приведен в приложении № 3 к настоящему Положению.

Приложение № 1
к Положению
об аренде муниципального имущества
Охинского муниципального округа

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая методика расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом Охинского муниципального округа применяется при определении размера арендной платы за пользование недвижимым имуществом, в том числе: нежилыми зданиями, сооружениями, строениями, помещениями, нежилыми помещениями в жилых домах, имуществом, предназначенным для обеспечения жизнедеятельности населения на территории Охинского муниципального округа, а также движимым имуществом, в том числе: машинами, оборудованием, транспортными средствами, вычислительной техникой, инструментами, линейными объектами и прочим, переданным в аренду в соответствии с Положением об аренде муниципального имущества Охинского муниципального округа.

1.2. Расчет арендной платы производится без учета НДС. Стоимость арендной платы за земельный участок под зданием включается в стоимость арендной платы за пользование зданием.

1.3. Платежи за тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, сбор и вывоз ТБО, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (если помещение расположено в многоквартирном доме) и иные услуги специализированных организаций по содержанию арендуемого имущества не включаются в расчет арендной платы и возмещаются арендатором по отдельным договорам с балансодержателем и иными специализированными организациями.

2. РАСЧЕТ ОПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Расчет арендной платы за объект недвижимого имущества на территории Охинского муниципального округа производится по формуле:

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

АП - ежемесячный размер арендной платы;

$C_{\text{баз}}$ - базовая ставка арендной платы;

K_1 - коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования;

K_2 - коэффициент предназначения объекта недвижимого имущества;

K_3 - коэффициент, зависящий от качества нежилого помещения;

$S_{общ}$ - общая площадь объекта, кв. м.

2.2. Размер базовой ставки арендной платы за 1 кв. метр недвижимого имущества, расположенного на территории Охинского муниципального округа, утверждается решением Собрания Охинского муниципального округа.

2.3. Размер ежемесячной арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке при утверждении решением Собрания Охинского муниципального округа новой базовой ставки или при изменении существующей на коэффициент инфляции, равный прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год.

2.4. Общая площадь объекта недвижимого имущества, переданного в аренду, определяется как сумма площадей его основных и подсобных помещений.

2.5. Поправочные коэффициенты:

K_1 - коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования, устанавливаемый по описанию границ:

А - 1,5

Б - 1,2

В - 1,0

Г - 0,5

Описание границ
территорий удобства коммерческого использования
Охинского муниципального округа

А: в пределах улиц:

1. Дзержинского до пересечения с улицей Карла Маркса;

2. Карла Маркса от жилого дома N 12 до пересечения с улицей Цапка;

3. от пересечения улицы Красных Партизан с улицей Дзержинского до пересечения с улицей 60 лет СССР;

4. от пересечения улицы Красных Партизан с улицей 60 лет СССР до улицы Никитюка;

5. от пересечения улицы Советской с улицей Дзержинского до пересечения с улицей 60 лет СССР;

6. Ленина, Блюхера;

7. Комсомольской от пересечения улицы Парковой до пересечения с улицей Цапка.

Б - в пределах улиц: Цапка, Победы, Никитюка, Красноармейской, Вокзальной, 50 лет Октября.

В - в пределах улиц: Октябрьской, Клубной, Школьной, Крупской Промысловой, Невельского.

Г - села в границах Охинского муниципального округа.

K_2 - коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан.

$K_2 = 3$ - эксплуатация банкоматов;

- терминалов для оплаты услуг (коммунальных услуг, услуг мобильной связи, прочих услуг);

$K_2 = 2,5$ - банки, их филиалы;

- пункты обмена валют;

- рестораны, бары;

- залы игровых автоматов.

$K_2 = 2$ - страховые, риэлтерские и лизинговые компании;

- адвокатские кабинеты, нотариальные конторы, юридические консультации;
- ломбарды;
- оказание услуг по обслуживанию и ремонту автотранспорта, автостоянки, гаражи;
- организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых;
- объекты инфраструктуры, предназначенные для обеспечения деятельности, связанной с добычей полезных ископаемых.

$K_2 = 1,5$ - услуги телекоммуникационной, интернет-связи.

$K_2 = 1,4$ - офисы, склады по хранению грузов, товаров.

$K_2 = 1,2$ - розничная торговля промышленными товарами.

$K_2 = 1,1$ - прочие виды деятельности, не отраженные в перечне.

$K_2 = 1,0$ - розничная торговля продуктами питания, вывоз твердых коммунальных отходов.

$K_2 = 0,7$ - кулинарии, производство продуктов питания.

$K_2 = 0,6$ - бытовое обслуживание (парикмахерские, пошив изделий, ремонтные мастерские, фотоуслуги и т.п.); ритуальные услуги.

$K_2 = 0,5$ - розничная торговля продукцией собственного производства и продукцией сахалинских товаропроизводителей.

$K_2 = 0,3$ - субъекты малого и среднего предпринимательства в производственной деятельности (переработка сырья, строительство, изготовление мебели и т.п.).

$K_2 = 0,2$ - управляющие компании, ТСЖ, иные организации, оказывающие услуги по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда;

- специализированные магазины по реализации свежей, свежемороженой рыбы;

- розничная торговля продуктами питания при организации и деятельности социального отдела, реализующего продукты питания отдельным категориям граждан по ценам ниже рыночных.

$K_2 = 0,1$ - субъекты малого и среднего предпринимательства в инновационных видах деятельности на срок до трех лет с момента заключения договора аренды;

- начинающие деятельность субъекты малого и среднего предпринимательства на срок до трех лет с момента регистрации и внесения в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей;

- объекты обеспечения жизнедеятельности населения на территории Охинского муниципального округа (отдельные объекты и их комплексы по тепло-, газо-, электро- и водоснабжению, водоотведению);

- деятельность по транспортировке электрической энергии.

$K_2 = 0,05$ - перевозка пассажиров на автобусных маршрутах городского и пригородного сообщений;

- объекты розничной торговли, имеющие статус «социальный» и включенные в реестр социальных объектов Охинского муниципального округа.

K_3 - коэффициент расположения сдаваемого в аренду объекта:

$K_3 = 1,5$ - отдельно стоящее здание;

$K_3 = 1,3$ - надземное, встроенно-пристроенная часть здания;

$K_3 = 1,1$ - цокольный этаж, полуподвал;

$K_3 = 1,0$ - подвал;

$K_3 = 0,7$ - нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, срок эксплуатации которых составляет 50 (пятьдесят) и более лет;

$K_3 = 0,1$ - здания, сооружения, нежилые помещения и части зданий, сооружений, помещений, находящиеся в технически неисправном состоянии и требующие капитального ремонта, переданные в аренду на срок от 1 (одного) года до 5 (пяти).

3. РАСЧЕТ ОПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Расчет арендной платы за оборудование и прочее движимое имущество (кроме имущества, предназначенного для обеспечения жизнедеятельности населения на территории Охинского муниципального округа и транспортных средств) производится по формуле:

$$A = (C \times K_2) / 12, \text{ где:}$$

A - ежемесячный размер арендной платы;

C - сумма первоначальной (балансовой) стоимости переданного в аренду имущества;

K₂ - коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан;

12 - число месяцев в году.

3.2. Расчет арендной платы за пользование транспортными средствами производится по формуле:

$$A = (C / T \times K_2 + C_{\text{тн}}) / 12, \text{ где:}$$

C - сумма первоначальной (балансовой) стоимости переданного в аренду имущества;

T - срок полезного использования, переданного в аренду имущества;

K₂ - коэффициент предназначения, сдаваемого в аренду объекта, единый для всех предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей и самозанятых граждан;

C_{тн} - сумма ежегодного транспортного налога;

12 - число месяцев в году.

3.3. Стоимость арендной платы движимого имущества, фактический срок службы которого истек, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, оценивается в размере 10% первоначальной балансовой стоимости.

4. РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

4.1. Размер арендной платы за имущественные комплексы коммунальной инфраструктуры, предназначенные для предоставления услуг по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, составляет 10000 (десять тысяч) рублей в месяц за весь имущественный комплекс, арендуемый одним юридическим лицом.

4.2. Размер арендной платы за имущественный комплекс электросетевого хозяйства, предназначенный для транспортировки электрической энергии от энергоснабжающей организации до потребителей в границах Охинского муниципального округа, составляет 100000 (сто тысяч) рублей в месяц за весь имущественный комплекс, арендуемый одним юридическим лицом.

5. РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА ТЕРРИТОРИИ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

5.1. Расчет арендной платы за пользование линейными объектами, расположенными на территории Охинского муниципального округа, производится по формуле:

$$A = (C \times S_L \times K_2 \times N) / 12$$

A - ежемесячный размер арендной платы;

C - базовая ставка годовой арендной платы за пользование линейными объектами, расположенными на территории Охинского муниципального округа, утверждается решением Собрания Охинского муниципального округа;

S_L - площадь, м² (протяженность, м) линейного объекта;

K₂ - коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта, единый для всех

предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей;

N - количество объектов;

12 - число месяцев в году.

Приложение № 2
к Положению
об аренде муниципального имущества
Охинского муниципального округа

Утверждаю
Глава Охинского муниципального округа

М.П. подпись

дата

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
НЕДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

г. Оха

«___» _____ 20__ г.

Охинский муниципальный округ Сахалинской области, в лице Департамента архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации (далее - ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа), в лице директора _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», 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., кадастровый № _____,
расположенное по адресу: _____.

Указанный Объект недвижимости принадлежит Охинскому муниципальному округу на праве собственности.

1.4. Целевое назначение _____.

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 № 1 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 ремонт Объекта в течение срока аренды. Капитальный ремонт Объекта производить по согласованию с Арендодателем.

3.4.5. 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:

- несет 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;

- своевременно производить оплату услуг по заключенным договорам;
- после заключения договоров на оказание указанных услуг предоставить копии Арендодателю.

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

3.4.7. 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.

3.4.8. Не осуществлять перестройку, достройку и перепланировку Объекта, а также фрагментов его фасада без письменного согласия Арендодателя (соответствующих отделов администрации Охинского муниципального округа).

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

3.4.10. 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.

3.4.11. 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.

3.4.12. 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) 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 № 2 к настоящему договору).

Вариант 3 (для договоров аренды, заключаемых на новый срок при соблюдении пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», размер арендной платы по которым определен на основании отчета о рыночной стоимости пользования имуществом в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации). Размер ежемесячной арендной платы определен на основании отчета о рыночной стоимости пользования имуществом и составляет _____ рублей.

1) В случае принятия нормативных актов Охинского муниципального округа, устанавливающих иные значения коэффициентов, Арендодателем вносятся соответствующие изменения в приложение № 2 к настоящему договору. В этом случае

заключение соглашения об установлении иных значений коэффициентов является для Арендатора обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении.

2) В случае установления новой базовой ставки или изменении существующей на коэффициент инфляции, равный прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год, размер ежемесячной арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке.

Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочно.

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

4.3. Арендная плата (без НДС) вносится не позднее 10 числа текущего месяца, перечислением денежных средств на реквизиты Арендодателя:

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору. 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 п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ. 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. Различного рода налоги, сборы и платежи, подлежащие уплате Сторонами в связи с Договором, не могут повлиять на размер арендной платы.

4.6. Если Арендатор, фактически используя объект, своевременно не оформил настоящий или не пролонгировал Договор аренды, то сумма арендной платы за период пользования Объектом начисляется за период фактического использования.

4.7. 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 ключевой ставки Банка России от суммы арендной платы, установленной Договором, за каждый день просрочки.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере ключевой ставки Банка России от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны уплачивают 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. В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по

требованию Сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении Договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ст. 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами или Договором.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или Договором производство капитального ремонта является обязанностью Арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

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 положения

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

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

7.6. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

7.7. 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.

7.8. Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу. Каждый экземпляр содержит ____ листов.

Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий экземпляр хранится в Росреестре.

К договору прилагаются:

1) Приложение № 1 к договору аренды «Акт приема-передачи».

2) Приложение № 2 к договору аренды «Расчет арендной платы за пользование недвижимым имуществом».

Примечание: в платежном поручении указать «арендная плата по договору № ____ за ____ 20 ____».

НДС перечисляется арендатором самостоятельно в федеральный бюджет в порядке, установленном налоговым законодательством.

8. Место нахождения сторон.
Юридические адреса и подписи сторон

Арендодатель:	Арендатор
ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа в лице директора	_____ _____
_____ Ф.И.О., подпись М.П.	Руководитель _____ Ф.И.О., подпись М.П.

Приложение № 1
к договору аренды
от _____ № _____

АКТ
приема-передачи

г. Оха

« ____ » _____ 20__ г.

Мы нижеподписавшиеся, Охинский муниципальный округ Сахалинской области, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о следующем:

1. На основании договора аренды от _____ № _____ Арендодатель передает Арендатору во временное пользование Объект недвижимого имущества: _____ площадью _____ кв. м., кадастровый № _____, расположенное по адресу: _____.

2. Техническое состояние Объекта на момент его передачи характеризуется следующим: _____

(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций, процент износа, необходимость в проведении текущего или капитального ремонта и т.п., соответствие требованиям по его эксплуатации).

3. Арендатор принимает в аренду Объект в таком виде, в каком он находится на момент подписания настоящего акта. Претензий у Арендатора к Арендодателю по сдаваемому в аренду Объекту не имеется.

4. Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемого Объекта.

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Ф.И.О.
« ____ » _____ 20__ г.
М.П.

Ф.И.О.
« ____ » _____ 20__ г.
М.П.

Приложение № 2
к договору аренды
от _____ № _____

РАСЧЕТ
арендной платы за пользование недвижимым имуществом

Арендатор: _____
Адрес объекта: _____
Площадь объекта: _____

Расчет арендной платы за пользование недвижимым муниципальным имуществом производится в соответствии с Методикой определения арендной платы за пользование муниципальным имуществом (_____)

(указываются реквизиты нормативно-правового акта)

Размер базовой ставки арендной платы за один квадратный метр нежилых помещений составляет _____ рублей, утвержденный _____
(указываются реквизиты нормативно-правового акта).

Расчет произведен по формуле:

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

АП - ежемесячный размер арендной платы;

$C_{\text{баз}}$ - базовая ставка арендной платы;

K_1 - коэффициент, учитывающий удобства коммерческого использования;

K_2 - коэффициент предназначения объекта недвижимого имущества;

K_3 - коэффициент, зависящий от качества нежилого помещения;

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь объекта, кв. м.

Размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом составляет _____ рублей _____ копеек (без НДС) в месяц.

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.

Приложение № 3
к Положению
об аренде муниципального имущества
Охинского муниципального округа

Утверждаю
Глава Охинского муниципального округа

М.П. подпись
«___» _____ 20__ г.

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
ДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

г. Оха

«___» _____ 20__ г.

Охинский муниципальный округ Сахалинской области, в лице Департамента архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа Сахалинской области Российской Федерации (далее - ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа), в лице директора _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», 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).

В случае, если в аренду передается несколько объектов движимого имущества, к настоящему договору составляется приложение с описанием характеристик, технического состояния передаваемого имущества.

1.3. Указанный Объект принадлежит Охинскому муниципальному округу на праве собственности.

1.4. Целевое назначение _____.

2. Срок аренды, порядок передачи Объекта в аренду

2.1. Срок действия настоящего договора с момента передачи Объекта сроком на _____.

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, указанному в п. 1.4 договора, и в соответствии с 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 состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта.

3.4.4. Проходить государственный технический осмотр, техническое обслуживание и ремонт транспорта в порядке и сроки, определяемые действующими нормативными документами (в случае передачи транспортных средств).

3.4.5. В соответствии с ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», за свой счет, без возмещения затрат Арендодателем, ежегодно страховать в качестве страхователя риск гражданской ответственности Арендодателя (в случае передачи транспортных средств).

3.4.5. Обеспечить представителям Арендодателя возможность беспрепятственного проведения проверок использования имущества в соответствии с условиями настоящего договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

3.4.6. 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.

3.4.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

3.4.8. Не производить никакого переоборудования Объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

3.4.9. 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.

3.4.10. 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 за пользование муниципальным имуществом). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС) составляет _____ руб.

Вариант 3 (для договоров аренды, заключаемых на новый срок при соблюдении пункта 9 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», размер арендной платы по которым определен на основании отчета о рыночной стоимости пользования имуществом в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации). Размер ежемесячной арендной платы определен на основании отчета о рыночной стоимости пользования имуществом и составляет _____ рублей.

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

4.3. Арендная плата (без НДС) вносится не позднее 10 числа текущего месяца, перечислением денежных средств на реквизиты Арендодателя:

Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору. 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 п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ. 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.

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 передаче Объекта Арендатору, уплачивает неустойку в размере ключевой ставки Банка России от суммы арендной платы, установленной Договором, за каждый день просрочки.

5.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере ключевой ставки Банка России от суммы долга за каждый день просрочки.

5.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны уплачивают 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. Предложения рассматриваются Сторонами в течение 10-ти дней.

6.2. В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию Сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении Договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ст. 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами или Договором.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- 2) существенно ухудшает имущество;

- 3) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные Договором аренды сроки, а при отсутствии их в Договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или Договором производство капитального ремонта является обязанностью Арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им

обязательства в разумный срок.

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 Охинского муниципального округа.

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

8.3. К договору прилагается:

Приложение № 1 Акт приема-передачи.

8.4. Юридические адреса и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
ДАЗиИО администрации Охинского муниципального округа в лице директора	_____
_____	Руководитель
Ф.И.О., подпись М.П.	Ф.И.О., подпись М.П.

Приложение № 1
к договору аренды
от _____ № _____

Акт
приема-передачи

г. Оха

«___» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Охинский муниципальный округ Сахалинской области, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о следующем:

1. На основании договора аренды от _____ № _____ Арендодатель передает Арендатору во временное пользование Объект (транспортное средство, оборудование и т.п.) _____.

2. Техническое состояние имущества на момент его передачи характеризуется следующим: _____.

Объект соответствует требованиям и пригоден для дальнейшей эксплуатации.

3. Арендатор принимает в аренду Объект в таком виде, в каком он находится на момент подписания настоящего акта. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому в аренду Объекту не имеется.

Арендодатель:

Арендатор:

М.П. (подпись) Ф.И.О.

М.П. (подпись) Ф.И.О.