



Собрание депутатов Николаевского муниципального района  
Хабаровского края

РЕШЕНИЕ

23.11.2021

№ 54-244

г. Николаевск-на-Амуре

Внесении изменений в Положение о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденное решением собрания депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края от 24 марта 2010 г. № 23-129

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, и повышения эффективности управления имуществом, являющимся собственностью Николаевского муниципального района, Собрание депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края

РЕШИЛО:

1. Внести в Положение о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденное решением собрания депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края от 24 марта 2010 г. № 23-129, следующие изменения:

1.1. Приложение 1 изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему решению.

1.2. Приложение 2 дополнить приложением 2 согласно приложению 2 к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов  
Николаевского муниципального района

Глава Николаевского муниципального района

 О.В. Хлупина

 А.М. Леонов

Приложение 1

к решению Собрания депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края

от

№

Приложение 1

к Положению о порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимого и движимого имущества, находящегося в собственности Николаевского муниципального района Хабаровского края

Договор

на аренду здания, строения, сооружения, помещения

г. Николаевск-на-Амуре  
г.

от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_

Комитет по управлению имуществом администрации Николаевского муниципального района, выступающий арендодателем (далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (далее - Арендатор), действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с (постановлением, приказом о предоставлении имущества в аренду без проведения торгов; протоколом об итогах открытого аукциона, конкурса от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_) передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное пользование и владение объект муниципального нежилого фонда, расположенный по адресу \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, балансовой стоимостью \_\_\_\_\_ для использования в целях \_\_\_\_\_.

1.2. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Объект не находится под арестом, в залоге и не обременен правами третьих лиц.

1.3. Технические характеристики и иные сведения об Объекте аренды указаны в техническом паспорте БТИ № \_\_\_\_\_ по состоянию на " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г., инвентарный номер объекта \_\_\_\_\_.

1.4. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые им были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещения.

1.5. Сдача помещения в аренду не влечет перехода права собственности на него. Выкуп арендуемого имущества может быть осуществлен только с разрешения собственника в установленном законодательством Российской Федерации по-

рядке.

1.6. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника помещения не являются основанием для изменения или расторжения договора.

1.7. Срок действия договора устанавливается с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.8. В случае если настоящий договор заключен на срок один год и более Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать объект Арендатору по передаточному акту, в котором должно быть указано техническое состояние объекта, в том числе выявленные при осмотре недостатки объекта.

Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания представителем Арендодателя и Арендатором передаточного акта.

2.1.2. В случае чрезвычайных событий в помещении или непосредственной близости от него, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению последствий данных событий.

2.1.3. Соблюдать условия договора, учитывая интересы Арендатора.

### 2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Ежегодно проводить изменение размера арендной платы в соответствии с величиной уровня инфляции, определяемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Проводить оценку рыночной величины арендной платы в случае заключения договора аренды на новый срок.

2.2.3. В любое время и без предварительного уведомления проверять состояние и использование сданного в аренду нежилого помещения совместно с представителем Арендатора.

2.2.4. В случае нарушений Арендатором условий настоящего договора не заключать с ним договор на следующий срок, известив об этом Арендатора не позднее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия договора.

2.2.5. Письменно сообщать Арендатору не позднее, чем за 1 месяц о намерении расторгнуть договор аренды.

### 2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Использовать помещение исключительно в соответствии с условиями договора (п. 1.1 договора).

2.3.2. Для надлежащей эксплуатации помещения Арендатор в течение 10 рабочих дней самостоятельно заключает договоры на оказание коммунальных услуг водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения (канализации), электро-снабжения, теплоснабжения, на вывоз мусора (твердые и жидкие бытовые отходы, крупногабаритный мусор), включая расходы на общедомовые нужды, на оказание услуг телефонной и интернет связи (при наличии технической возможности), и оплачивает предоставляемые услуги.

Если Арендатор не заключит указанный (-ые) договор (-ы) и оказавшая услуги Арендатору организация потребует их оплаты от Арендодателя, то Арендатор обязан возместить Арендодателю стоимость потребленных им соответствующих коммунальных услуг или услуг связи в течение 10 календарных дней с момента

получения требования оплаты такой(их) оказанной(ых) услуги от Арендодателя.

2.3.3. В течение 30 календарных дней предоставить Арендатору копии договоров с жилищно-коммунальными предприятиями на оплату коммунальных услуг, возмещение эксплуатационных расходов и техническое обслуживание помещения.

2.3.4. Своевременно вносить арендную плату, производить оплату коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в размерах, сроках и в порядке, установленными договорами, включая расходы на общедомовые (ОДН) нужды.

2.3.5. Содержать в порядке арендуемое помещение и прилегающую территорию на расстоянии до 5 метров, осуществлять ее благоустройство и уборку.

2.3.6. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями; обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности, соблюдение и поддержание его работниками и посетителями противопожарного режима; эксплуатировать помещение в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

2.3.7. Не проводить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения арендодателя, балансодержателя и надзорных органов.

2.3.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемых нежилых помещений, связанный с деятельностью Арендатора, предварительно согласовав с Арендодателем.

2.3.9. Своевременно и в порядке, предусмотренном настоящим договором, вносить арендную плату. При неправильном заполнении Арендатором платежного поручения или квитанции Арендатор повторно оплачивает образовавшуюся задолженность по арендной плате. После поступления на счет Арендодателя уточненных арендных платежей они будут засчитаны в счет последующей оплаты арендной платы.

2.3.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за месяц о намерении прекратить арендные отношения либо продлить срок аренды.

2.3.11. Самостоятельно согласовывать проектную документацию на вносимые изменения с государственными (муниципальными) надзорными органами при получении разрешения на реконструкцию (изменение функционального назначения, установку дополнительного оборудования или замену установленного) арендуемой площади (здания, помещения, др.).

2.3.12. Не сдавать арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду, а также не размещать других пользователей без предварительного согласования с Арендодателем.

2.3.13. В целях обеспечения безаварийной эксплуатации здания допускать в арендуемое помещение работников Арендодателя, балансодержателя и представителей предприятий по ремонту и обслуживанию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время).

2.3.14. При авариях Арендатор обязуется:

Принять все возможные меры к устранению последствий аварий и предотвращению нанесения ущерба имуществу и прилегающей части здания (сооружения);

Сообщить Арендодателю о факте причинения вреда имуществу, а также о причинах такого вреда и размере ущерба, не позднее 3 рабочих дней с момента,

когда он узнал или должен был узнать о причинении вреда.

2.3.15. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении в срок не более 7 дней передать Арендодателю помещение по акту. При этом произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкции помещений, передаются безвозмездно.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. На заключение договора аренды нежилого помещения, указанного в п. 1.1, на новый срок при одновременном выполнении следующих условий:

- в случае выполнения в полном объеме всех условий настоящего договора;
- при отсутствии задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней;
- при отсутствии задолженности по уплате аренды за земельный участок;
- при отсутствии задолженности по коммунальным услугам;
- размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;
- при соблюдении иных требований, предъявляемых действующим законодательством.

2.4.2. Предоставлять часть нежилого помещения в субаренду, но только с письменного разрешения Арендодателя и только при выполнении следующих условий:

- нежилое помещение может быть предоставлено в субаренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, зарегистрированным в органах государственной власти в установленном порядке;
- размер нежилого помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать предела, установленного нормативными правовыми актами органов местного самоуправления;
- субаренда не может быть предоставлена на срок, превышающий срок аренды;
- стоимость 1 кв. м площади субаренды не должна быть ниже стоимости 1 кв. м площади по договору аренды;
- в случае, если плата по договору субаренды превышает арендную плату, Арендатор обязан перечислить в бюджет разницу в оплате не позднее 1 месяца с момента обнаружения данного правонарушения.

2.4.3. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить вывеску при входе в здание (сооружение), в котором расположено имущество, и (или) внутри этого здания (сооружения) с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. За пользование указанным в п. 1.1 договора помещением Арендатор перечисляет арендную плату в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_ копеек, не включая НДС, ежемесячно, до 10-го числа месяца следующего за отчетным месяцем, на счет: \_\_\_\_\_. В графе Получатель указать: \_\_\_\_\_. Датой уплаты считается дата приема банком к исполнению платежного поручения.

3.2. Оплата предоставляемых Арендатору коммунальных, целевых услуг и эксплуатационных расходов, связанных с содержанием имущества, производится по отдельным договорам с организациями - поставщиками указанных услуг.

3.3. НДС Арендатор перечисляет самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством. Окончательный расчет по платежам производится сторонами по истечении года. Разница по перерасчету доплачивается Арендатором или удерживается им при очередном взносе платежа.

3.4. Если после прекращения настоящего Договора Арендатор не возвратил помещение либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает за все время просрочки возврата помещения арендную плату.

#### 4. Санкции

4.1. В случае неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, за каждые сутки просрочки платежа с Арендатора начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после истечения установленного срока.

4.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных в п. 2.3 настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф до 3-кратного размера годовой арендной платы. Величина штрафа устанавливается по результатам обследования помещения комиссией, создаваемой по распоряжению (приказу) Арендодателя, с привлечением специалистов балансодержателя и надзорных органов.

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

#### 5. Имущественная ответственность сторон

5.1. Арендодатель не несет ответственности за убытки Арендатора, возникшие в результате его хозяйственной деятельности.

5.2. Нежилое помещение, сданное в аренду, является муниципальной собственностью. Залог или использование помещения в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций не допускается.

5.3. В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора он обязан полностью возместить ущерб Арендодателю или балансодержателю.

5.4. В случае сдачи помещения в субаренду без получения соответствующего разрешения Арендатор уплачивает в местный бюджет штраф в размере 5% от суммы годовой арендной платы и перечисляет все доходы, полученные от сдачи помещения в субаренду.

#### 6. Досрочное расторжение Договора

6.1. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в установленном законодательством порядке:

- если Арендатор использует помещение не в соответствии с условиями Договора аренды (п. 1.1 Договора);
- если Арендатор содержит арендуемое помещение и прилегающую территорию не в соответствии с действующими нормами;
- если Арендатор не допускает в арендуемое помещение работников Арендодателя, балансодержателя и представителей предприятий по ремонту и обслужи-

ванию зданий для проведения осмотров, ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий (в т.ч. и во внерабочее время);

- в случае возникновения необходимости использования арендуемого помещения (с возвратом Арендатору внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды) для государственных и муниципальных нужд;

- если Арендатор предоставил недостоверную информацию в приложенных к заявлению документах;

- если по вине Арендатора состояние арендуемого помещения ухудшено;

- если Арендатором допускаются перерывы в использовании арендуемого помещения свыше 3 месяцев в течение календарного года.

6.2. Договор аренды, может быть, расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

- если Арендатор не освоил предоставленное ему нежилое помещение в течение 2 месяцев без уважительной причины;

- если Арендатор не заключил договоры на коммунальные услуги и вывоз мусора;

- если Арендатор самовольно сдает арендуемое помещение, как в целом, так и частично в субаренду;

- если Арендатор не внес арендную плату или не оплачивает коммунальные услуги без уважительной причины в течение 2 месяцев подряд;

- по письменному заявлению балансодержателя в случае недобросовестного выполнения Арендатором условий Договора.

6.3. Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендатора:

- если помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для пользования;

- если Арендатор не может использовать помещение по назначению (при этом Арендатор обязан уплатить арендную плату за все время до срока подписания акта приема-передачи);

- в иных предусмотренных законодательством случаях.

## 7. Уведомления и сообщения

7.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

7.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

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

## 8. Прочие условия

8.1. Долгосрочный договор аренды подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Обязанность по прохождению государственной реги-

страции с оплатой расходов за счет собственных средств возлагается на Арендатора. После проведения государственной регистрации договора аренды Арендатор обязан в десятидневный срок представить арендатору зарегистрированный Договор.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами из настоящего договора, решаются путем переговоров. В случае недостижения согласия споры рассматриваются в судебном порядке.

8.3. В случае неисполнения Арендатором п. 8.1 настоящего договора договор аренды считается незаключенным и не влечет за собой возникновения права аренды.

8.4. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему договору (в соответствии с актом приема-передачи).

8.5. В десятидневный срок с момента государственной регистрации настоящего договора Арендатор обязан оплатить по ставке, установленной в настоящем договоре, период фактического пользования помещением (в соответствии с актом приема-передачи).

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для Арендодателя и Арендатора.

К договору прилагается:

- акт приема-передачи;
- план арендуемого помещения (копия технического паспорта).

9. Юридические адреса, реквизиты сторон и № телефонов:

ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение 2

к Договору аренды здания, строения,  
сооружения, помещения

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. №

АКТ  
приема-передачи

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

г. Николаевск-на-Амуре

Комитет по управлению имуществом администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края, выступающий арендодателем (далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, от принимающей стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_ от передающей стороны, составили акт приема-передачи нежилого муниципального помещения.

1. Арендодатель в соответствии с приказом Комитета о расторжении договора аренды принимает от Арендатора, объект муниципального нежилого фонда, расположенный в \_\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, для использования в целях \_\_\_\_\_, балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб. коп., остаточной стоимостью (по состоянию на 01 \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.) \_\_\_\_\_ руб. коп.

2. Техническое состояние вышеуказанного имущества \_\_\_\_\_

3. Претензии и недостатки, выявленные Арендодателем: \_\_\_\_\_

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, а один передается в орган, осуществляющий его государственную регистрацию.

СДАЛ

ПРИНЯЛ

МП \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_

Приложение 2

к решению Собрания депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Приложение 2

к Договору аренды движимого муниципального имущества

от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

АКТ  
приема-передачи

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

г. Николаевск-на-Амуре

Комитет по управлению имуществом администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края, выступающий арендодателем (далее - Арендодатель), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, от принимающей стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_ от передающей стороны, составили акт приема-передачи движимого муниципального имущества.

1. Арендодатель в соответствии с приказом Комитета принимает от Арендатора муниципальное имущество \_\_\_\_\_, года изготовления, идентификационный номер (VIN) \_\_\_\_\_, заводской № \_\_\_\_\_, № двигателя \_\_\_\_\_, балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб. коп., остаточной стоимостью (по состоянию на 01 \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.) \_\_\_\_\_ руб. коп.

2. Техническое состояние вышеуказанного имущества \_\_\_\_\_

3. Претензии и недостатки, выявленные Арендодателем: \_\_\_\_\_

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, а один передается в орган, осуществляющий его государственную регистрацию.

СДАЛ

ПРИНЯЛ

\_\_\_\_\_  
МП

\_\_\_\_\_  
МП