

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОТЕЛЬНИКИ**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

26.09.2023 № 4/68

г. Котельники

О внесении изменений в «Положение о порядке передачи имущества, находящегося в собственности городского округа Котельники Московской области, отнесенного   
к имуществу казны, в аренду субъектам малого   
и среднего предпринимательства, физическим лицам,   
не являющимся индивидуальными предпринимателями   
и применяющим специальный налоговой режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области,   
без проведения торгов», утвержденное решением Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 21.03.2023 № 4/62»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=422187&date=28.10.2022) от 06.10.2003 № 131-ФЗ   
«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=MOB&n=360456&date=28.10.2022) городского округа Котельники Московской области, Совет депутатов городского округа Котельники Московской области

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения в Положение о порядке передачи имущества, находящегося   
в собственности городского округа Котельники Московской области, отнесенного   
к имуществу казны, в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями   
и применяющим специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», осуществляющим деятельность на территории Московской области, без проведения торгов, утвержденное решением Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 21.03.2023 № 4/62 (далее - Положение):

1.1 дополнить Положение приложением 4 – формой договора аренды объекта недвижимости и земельного участка, находящихся в муниципальной собственности (приложение к решению);

1.2 пункт 11 Положения изложить в следующей редакции:

«11. Имущество передается в аренду на основании договора, заключаемого администрацией городского округа Котельники Московской области (далее – администрация) в порядке, установленном настоящим Положением, и соответствующего примерной форме (приложения 3, 4)»;

1.3 пункт 4 Положения изложить в следующей редакции:

«4. Размер годовой арендной платы по договорам аренды имущества, заключаемым   
в соответствии с настоящим Положением, устанавливается в следующем порядке:

4.1 в отношении имущества, износ которого не превышает 40% - применяется расчетная величина годовой арендной платы, рассчитываемая в соответствии с п. 7.4 Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Городской округ Котельники Московской области», утвержденного решением Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 13.11.2013 № 550/77 (по базовой ставке);

4.2 в отношении имущества, износ которого составляет от 41% до 80% - в размере налога на имущество организаций, установленного [Законом](consultantplus://offline/ref=1A725FB09E2F834D8E7675C3B4478BF0244E148ED961349FE157182200B5DD7411CE4BFBE35DC5814A9C5CAB35bFJ5M) Московской области   
от 21.11.2003 № 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области», рассчитанного исходя из кадастровой стоимости имущества, внесенной в ЕГРН   
и подлежащей применению с 1 января года передачи имущества в аренду;

4.3 в отношении имущества, износ которого составляет 80% и выше – в размере   
1 рубля за 1 кв. м имущества».

2. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Котельники Сегодня»   
и на официальном сайте городского округа Котельники Московской области в сети Интернет.

4. Направить настоящее решение главе городского округа Котельники Московской области для подписания и обнародования.

**Председатель Совета депутатов**

**городского округа Котельники**

**Московской области А. И. Бондаренко**

**Глава городского округа**

**Котельники Московской области С. А. Жигалкин**

Приложение   
к решению Совета депутатов городского округа Котельники Московской области от 26.09.2023 № 4/68

Приложение 4 к Положению

ФОРМА

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_

аренды объекта недвижимого имущества и земельного участка,   
находящихся в муниципальной собственности

г. Котельники, Московская область «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет и цель Договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество (далее – **Имущество)**:

1.1.1. Здание/ строение/ сооружение/ объект незавершённого строительства/ помещение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - **Объект аренды**).

1.1.1.1. Целевое использование (назначение) Объекта аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Цель использования Объекта аренды должна соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, указанного в пункте 1.1.2.1 Договора аренды.

1.1.1.2 Объект аренды находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.1.2 Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (приложение 1) (далее – **Участок**).

1.1.2.1 Вид разрешенного использования Участка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2.2. Участок предоставляется в пользование для эксплуатации Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора аренды, с учетом соблюдения вида разрешенного использования Участка.

1.1.2.3.

*Вариант 1:* Участок находится в муниципальной собственности (государственная регистрация права от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

*Вариант 2:* Участок находится в неразграниченной государственной собственности.

1.1.2.4. Участок предоставляется без права возведения временных некапитальных объектов и капитальных зданий, строений и сооружений.

1.1.2.5.

*Вариант 1*: Ограничений в использовании Участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

*Вариант 2:* Участок имеет следующие ограничения в использовании: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.1.2.6. Топографическая съемка Участка не проводилась. Арендодатель не несет ответственности за возможно расположенные в границах Участка инженерные коммуникации, в том числе подземные. Указанное обстоятельство не дает право арендатору требовать с арендодателя возмещения расходов, связанных с освоением Участка и возврата уплаченной арендной платы по договору.

1.2. Имущество считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором с даты подписания акта приема-передачи имущества (приложение 3), который подписывается одновременно с Договором и является его неотъемлемой частью.

**2. Срок договора**

2.1. Договор заключается на срок \_\_\_\_\_\_ *(для справки: помещения – на 10 лет, здания, сооружения -на 15 лет)* и считается заключенным с даты подписания Сторонами акта прима-передачи имущества.

2.2. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности   
за его нарушение.

**3. Арендная плата**

3.1. Арендная плата начисляется с даты подписания акта прима- передачи имущества.

3.2. Размер годовой арендной платы за Имущество определяется в соответствии с Расчетом арендной платы за Имущество (Приложение 2).

3.2.1. Размер годовой арендной платы за Объект аренды на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учёта НДС.

3.2.2. Размер годовой арендной платы за Участок на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без учета НДС.

Арендная плата за Участок НДС не облагается.

3.3. Арендная плата за Объект аренды вносится Арендатором ежемесячно равными долями, не позднее 15 числа текущего месяца, безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, без учёта НДС, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4.

*Вариант 1:* Арендная плата за Участок вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала, путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, без учёта НДС, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Вариант 2:* Арендная плата за Участок аренды вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа текущего месяца, путем внесения денежных средств безналичным порядком с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора, без учета НДС по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы на счет, указанный в п. 3.3 и в п. 3.4 Договора.

Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций, предусмотренных пунктом 5.3 Договора.

3.6. Сумма поступлений, перечисленная Арендатором в рамках исполнения основного обязательства, зачисляется сначала в счет оплаты основного долга,  
и только при погашении основного долга зачисляется в текущий период  
по основному обязательству арендной платы.

3.7. Размер арендной платы ежегодно индексируется в соответствии  
с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области на основании уведомления Арендодателя без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор.

Уведомлением Арендатора об изменении арендной платы по Договору является: размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения о корректировке размера арендной платы, либо направление Арендодателем соответствующего уведомления в адрес Арендатора способом, указанным в п. 8.6.

3.8. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества  
на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии  
с Договором, законодательством Московской области и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Отказаться от заключения Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными   
статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».   
По окончании срока действия Договора Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи с учетом проведенных работ по ремонту помещения, здания, встроенно-пристроенных объектов, восстановления (реконструкции) здания, сооружения, вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, а также в состоянии естественного износа, о чем Стороны оформляют соглашение о расторжении Договора.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы  
в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом изменения арендной платы в сторону уменьшения не допускаются.

4.1.4. Требовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке возмещения ущерба, нанесенного Арендатором Имуществу, а также  
в результате нарушения Арендатором условий Договора.

4.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).

4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.

4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целевым назначением Имущества, указанным в пункте 1.1 Договора.

4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемого Арендатором Имущества, переданного в аренду, согласно Приложению 3 к Договору.

4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества в случае досрочного освобождения Имущества Арендатором.

4.2.9. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи Имущества в состоянии, пригодном для использования.

4.2.10. Расторгнуть Договор аренды в случае нарушения Арендатором сроков, предусмотренных пунктами 4.3.17, а также требований, предусмотренных пунктами 4.3.8 и 4.3.19 настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора не позднее за две недели до даты расторжения Договора.

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

4.2.12. Выдать письменное разрешение Арендатору на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативно-правовыми актами, в случае направления Арендатором проектной документации на проведение работ по ремонту (восстановлению, реконструкции) Имущества.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Имущество в соответствии с целями и видом разрешенного использования, указанными в пунктах 1.1.1.1, 1.1.2.1 Договора.

4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за Имущество в порядке и в сроки, установленные Договором.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 5.3 Договора пени в течение трех рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

4.3.3. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра в порядке, установленном пунктом 3.7 Договора.

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

4.3.5. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имущества.

4.3.6. Оплачивать с даты подписания Акта приема-передачи имущества договоры на оказание коммунальных услуг, на вывоз твердых коммунальных отходов, эксплуатационные и хозяйственные услуги, услуги по страхованию Объекта аренды, выгодоприобретателем по которому является Арендодатель, с организациями-поставщиками коммунальных услуг не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации Договора (копии договоров по истечению указанного срока представить Арендодателю).

Договоры, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены с даты подписания Акта приема-передачи имущества вне зависимости от даты государственной регистрации Договора.

В любом случае срок договоров, указанных в настоящем пункте, устанавливается с даты Акта приема-передачи имущества.

Размер платы за коммунальные расходы определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора.

4.3.9. Предоставлять уполномоченным представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа к Имуществу для его осмотра и проведения проверок использования Имущества в соответствии с условиями Договора, а также всю документацию, связанную с предметом Договора и запрашиваемую уполномоченными представителями Арендодателя в ходе проверки.

Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Арендодателя к Имуществу для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, а также обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работникам специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.3.10. Производить текущий ремонт Объекта аренды за счет собственных средств, без дальнейшей их компенсации. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и других.

4.3.11. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

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

4.3.13. При расторжении Договора в связи с окончанием срока Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.14. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи  
в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора. При досрочном расторжении Договора акт приема-передачи подписывается в день расторжения.

4.3.15. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.3.16. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на Участке).

4.3.17. Завершить работы по проведению ремонта (восстановлению, реконструкции) в полном объеме арендуемого Имущества не позднее чем через \_\_\_\_ года с даты заключения настоящего Договора *(для справки: ремонт – не более 1,5 лет, восстановление/реконструкция -не более 3 лет)*.

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

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

4.3.20. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.3.21. Возмещать Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случае, если Имущество приходит в негодность в течение периода действия Договора, указанного в пункте 2.1 Договора, по вине Арендатора.

4.3.22. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении, безвозмездно передать Арендодателю все произведённые с согласования реконструкции, перепланировки и переоборудование Объекта аренды, а также неотделимые без вреда от конструкции улучшения вместе с технической документацией.

4.3.23. Обеспечивать сохранность Имущества.

4.4. Арендатор не вправе:

4.4.1. Производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование капитального характера Объекта аренды, указанного в пункте 1.1.1 Договора.

4.4.2. Требовать возмещение стоимости произведенного капитального ремонта Объекта аренды.

4.4.3. Осуществлять самовольное строительство или возведение некапитальных объектов на Участке.

4.4.4. Использовать Участок способами, запрещенными действующим законодательством.

4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду Имущества.

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.5. Арендатор вправе:

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

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

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и Договором.

5.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, указанных в п. 4.1.5 Договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течение 30 дней с даты ее направления.

5.3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени.

5.3.1. Пени за просрочку платежа за Объект аренды начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.3.2. Пени за просрочку платежа за Участок начисляются на сумму задолженности в размере 0,05 % за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

5.4. Оплата пени за просрочку производится с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты Договора по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.5. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель выставляет Арендатору штрафные санкции согласно пункту 5.3 Договора аренды.

5.6. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по Договору в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

**6. Рассмотрение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры подлежат рассмотрению с участием граждан в судах общей юрисдикции, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность в Арбитражном суде Московской области.

**7. Изменение условий договора**

7.1. Все изменения и дополнения к условиям Договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Изменение целевого назначения Имущества допускается в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендатору запрещается заключать договор уступки требования (цессии) по Договору.

7.4. Арендатор не имеет права переуступки прав пользования, передачи прав пользования в залог и внесения прав пользования в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передачи третьим лицам прав и обязанностей по договору аренды (перенаем), за исключением субаренды, с письменного согласия Арендодателя, при добросовестном выполнении условий Договора.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

7.5.1. Использования Арендатором Имущества с существенным нарушением условий Договора или целевого назначения Имущества, указанного в пункте 1.1.1.1 и 1.1.2.1 Договора, либо с неоднократными нарушениями.

7.5.2. Невнесения Арендатором в полном объеме арендной платы более 2 (двух) расчетных периодов (месяцев) подряд после истечения.

7.5.3. Существенном ухудшении Арендатором состояния Имущества.

7.5.4. Отказ Арендатора от оплаты увеличенной арендной платы вследствие одностороннего изменения ставки арендной платы в порядке, установленном в пункте 3.7 Договора.

7.5.5. Совершение Арендатором сделки, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору прав на Имущество, за исключением предоставления Арендатором Имущества в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

7.5.6. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении Имущества, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

7.5.7. Невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.17 настоящего Договора.

7.6. В случае принятия Арендодателем решения об отказе от исполнения Договора в случаях, установленных пунктом 7.5 Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее уведомление в порядке, установленном пунктом 8.5 Договора.

Договор считается расторгнутым через \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) дней с даты доставки Арендатору уведомления о расторжении Договора.

Арендатор обязан освободить Имущество не позднее даты, указанной в уведомлении.

7.7. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия, после передачи по акту приема-передачи Имущества, а также после оформления соглашения о расторжении Договора аренды и производства всех расчетов между Сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между Сторонами).

**8. Дополнительные и особые условия договора**

8.1. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением Договора.

8.2. Все действия по заключению Договора аренды, внесению изменений и дополнений в него оформляются в письменной форме в трех экземплярах: один экземпляр для Арендатора и два - для Арендодателя.

По решению Сторон Договор может быть заключен в форме электронного документа и подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

В случае заключения договора в электронной форме лица, подписавшие договор, изменения и дополнения в него, заверяют друг друга (статья 431.2 ГК РФ), что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации Договора.

В случае недостоверности заверения со стороны Арендатора о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации Договора аренды, государственная регистрация обеспечивается силами Арендатора.

8.3. Договор, а также все изменения и дополнения к нему, подлежат государственной регистрации.

8.4. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты по арендной плате при наличии неисполненных, в том числе ненаступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы и(или) неустойке до конца действия Договора, либо неисполненных, в том числе ненаступивших, обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору аренды за будущие периоды и(или) неустойки на основании заявления Арендатора.

8.5. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений в адрес Арендатора, осуществляется путем направления писем электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в реквизитах Сторон.

В случае направления по электронной почте, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

**9. Приложения к Договору**

К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение 1: выписка из ЕГРН на Участок;

Приложение 2: Расчёт арендной платы за Имущество;

Приложение 3: Акт приема-передачи имущества.

**10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение 2  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Расчет арендной платы за имущество**

Годовая арендная плата за Имущество составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

1) годовая арендная плата за Объект аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей;

2) годовая арендная плата за Участок \_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |

Приложение 3  
к договору аренды № \_\_\_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Акт приема-передачи имущества**

**Вариант 1 (с физическим лицом):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспортные данные (серия \_\_\_\_\_, номер\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем.

**Вариант 2 (с юридическим лицом и ИП):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (ИНН \_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_), адрес юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Индивидуальный предприниматель (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Имущество, указанное в п. 1.1.1. и 1.1.2. Договора.

2. Переданное имущество на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О) |