



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«16» 06. 2015

№ 500-П/П

Об утверждении Положения
о порядке передачи в аренду
имущества, находящегося
в собственности города
Севастополя

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 17.1 Федерального закона от 26.07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Устава города Севастополя, Закона города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», Закона города Севастополя от 07.08.2014 № 56-ЗС «Об основах управления государственным имуществом города Севастополя», Закона города Севастополя от 30.12.2014 № 104-ЗС «Об аренде государственного имущества города Севастополя», с целью эффективного и рационального использования имущества, являющегося собственностью города Севастополя, Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя согласно приложению.
2. Утвердить Типовую форму договора аренды имущества, находящегося в собственности города Севастополя.
3. Департаменту внутренней политики города Севастополя опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Правительства Севастополя.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Воробьева А.В.

Губернатор города Севастополя,
Председатель Правительства Севастополя

С.И. Меняйло

000912

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Правительства Севастополя
от 16.06.2015 № 500-117

**Положение
о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности
города Севастополя**

I. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок и условия передачи в аренду недвижимого имущества (здания, отдельно стоящие строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах), в том числе реализации установленного законодательством Российской Федерации порядка проведения конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды имущества, находящегося в собственности города Севастополя (далее – Положение).

Передача объектов движимого имущества регулируется положениями настоящего Положения, в случаях установленных федеральными законами.

2. Настоящее Положение распространяется на отношения, которые связаны с передачей в аренду имущества города Севастополя, включая имущество, закрепленное за государственными унитарными предприятиями (в том числе, казенными предприятиями) или учреждениями, и в которых участвуют юридические лица и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на отношения, возникающие при передаче в аренду:

1) имущества города Севастополя, распоряжение которым осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о недрах, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях;

2) жилищного фонда города Севастополя;

3) государственного резерва города Севастополя;

4) имущества города Севастополя, находящегося за пределами территории Российской Федерации;

5) имущества города Севастополя в случаях, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;

6) имущества хозяйственных обществ, иных коммерческих или некоммерческих организаций, в которых участвует город Севастополь;

4. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) объекты аренды – имущество города Севастополя: недвижимое имущество (здания, строения, сооружения, нежилые помещения, включая встроенно-пристроенные в жилых домах), движимое имущество (объекты, передача в аренду которых осуществляется с согласия собственника в соответствии с федеральными законами);

2) Уполномоченный орган в сфере управления и распоряжения имуществом города Севастополя – Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – Уполномоченный орган).

3) размер арендной платы - стоимостная величина платы за пользование объектом аренды.

4) государственные предприятия и учреждения – государственные унитарные предприятия, казенные предприятия, казенные, бюджетные и автономные учреждения города Севастополя (далее - балансодержатели);

5) антимонопольный орган – территориальный орган Федеральной антимонопольной службы;

6) экспертиза отчета об оценке - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности;

7) оценщик - субъект оценочной деятельности, осуществляющий оценочную деятельность в соответствии с требованиями федерального законодательства в сфере оценочной деятельности;

5. Арендодателем имущества города Севастополя, которое не передано государственным предприятиям или учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает Уполномоченный орган.

Арендодателем имущества города Севастополя, которое передано государственным предприятиям или учреждениям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, выступает лицо, наделённое правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на объект государственной собственности.

6. Передача имущества города Севастополя в аренду осуществляется:

- по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее - торги);
- без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7. Срок аренды:

7.1. без проведения торгов - устанавливается по предложению заявителя, указанному в заявлении, но не более чем на 5 лет.

7.2 по результатам торгов - устанавливается на срок, указанный в документации о торгах.

8. Объекты, находящиеся в собственности города Севастополя, и не переданные балансодержателям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, формируют реестр объектов имущественной казны города Севастополя, переданных в аренду.

Объект может быть исключен из реестра объектов имущественной казны города Севастополя, переданных в аренду только правовым актом Правительства Севастополя.

9. Передача арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование, а также передача арендных права в залог и внесения их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, не допускается.

II. Порядок передачи в аренду имущества, находящегося в казне города Севастополя

1. Имущество города Севастополя, не закрепленное за государственными предприятиями или учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (далее Имущество казны города Севастополя), передается в аренду на основании договора, заключенного Уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации, города Севастополя и настоящим Положением.

2. Для передачи в аренду имущества казны города Севастополя, юридическое или физическое лицо (далее - потенциальный арендатор) направляет в Уполномоченный орган соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов в соответствии с приложением № 1 к настоящему Положению.

При этом заявление должно содержать:

данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать адрес (местонахождение) объекта аренды, состав объекта аренды, вид имущества (здание, помещение, сооружение и т.п.);

предполагаемое целевое использование имущества;

предполагаемый срок аренды.

Потенциальный арендатор вправе представить иные документы.

В случае подачи заявления о передаче в аренду в порядке предоставления государственной преференции, к документам, указанным в приложении № 1, дополнительно предоставляются:

проект акта, которым предусматривается предоставление государственной или муниципальной преференции, с указанием цели предоставления и размера такой преференции, если она предоставляется путем передачи имущества;

перечень лиц, входящих в одну группу лиц с хозяйствующим субъектом – потенциальным арендатором, с указанием оснований для вхождения таких лиц в эту группу;

наименование видов товаров, объем товаров, произведенных и (или) реализованных хозяйствующим субъектом-потенциальным арендатором, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления,

либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, с указанием кодов видов продукции;

перечень видов деятельности, осуществляемых и (или) осуществлявшихся хозяйствующим субъектом - потенциальным арендатором, в течение двух лет, предшествующих дате подачи заявления, либо в течение срока осуществления деятельности, если он составляет менее чем два года, а также копии документов, подтверждающих и (или) подтверждавших право на осуществление указанных видов деятельности, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для их осуществления требуются и (или) требовались специальные разрешения;

бухгалтерский баланс хозяйствующего субъекта - потенциального арендатора, по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления, либо, если хозяйствующий субъект не представляет в налоговые органы бухгалтерский баланс, иная предусмотренная законодательством Российской Федерации о налогах и сборах документация;

нотариально заверенные копии учредительных документов хозяйствующего субъекта.

3. Уполномоченный орган с учетом требований статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в течение 30 календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает решение:

- о передаче имущества казны города Севастополя в аренду путем проведения торгов;

- о передаче имущества казны города Севастополя в аренду без проведения торгов;

- о направлении в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление государственной преференции;

- об отказе в передаче имущества казны города Севастополя в аренду.

4. В случае неисполнения требований пункта 2 настоящего раздела документы возвращаются Уполномоченным органом без рассмотрения в течение 10 календарных дней.

5. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в передаче имущества города Севастополя в аренду в следующих случаях:

- передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена законодательством Российской Федерации;

- наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества города Севастополя;

- наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий) либо недостоверных сведений;

- принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

- наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом.

6. Письменное уведомление о принятом решении направляется Уполномоченным органом потенциальному арендатору в течение 7 календарных дней с даты принятия решения.

7. Решение о передаче имущества в аренду путем проведения торгов может быть принято Уполномоченным органом независимо от наличия заявления на аренду.

8. В случае принятия решения о передаче имущества в аренду путем проведения торгов или без проведения торгов, Уполномоченный орган обеспечивает за счет бюджетных средств (арендодателя) проведение оценки объекта аренды и рыночной стоимости арендной платы за пользование.

Для проведения оценки имущества оценщики отбираются Уполномоченным органом в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта аренды, арендной платы за пользование объектом аренды подлежит утверждению Уполномоченным органом в течении 10 календарных дней с даты предоставления отчета, в случае проведения экспертизы отчета – в течении 5 календарных дней с даты предоставления такой экспертизы.

9. Передача имущества в аренду путем проведения торгов.

9.1. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов, договор аренды заключается по результатам торгов, которые проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Порядок организации и проведения торгов на право заключения договоров аренды определяется приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

9.2. Организаторами торгов являются арендодатели имущества города Севастополя. Организатор торгов до размещения извещения о проведении торгов принимает решение о создании комиссии, определяет ее состав и порядок работы, назначает председателя комиссии.

9.3. Информация о проведении торгов на право заключения договоров аренды имущества города Севастополя размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на сайте Правительства Севастополя и на соответствующих сайтах арендодателей (при наличии).

9.4. Организатором торгов должно быть установлено требование о внесении задатка. При этом размер задатка должен быть не менее 10 процентов рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом аренды.

В случае если организатором торгов установлено требование о внесении задатка, такое требование в равной мере распространяется на всех участников торгов и указывается в извещении о проведении конкурса или аукциона. В случае если было установлено требование о внесении задатка, задаток возвращается победителю конкурса в течение пяти рабочих дней с даты заключения с ним договора. Задаток возвращается участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в течение пяти рабочих дней с даты подписания договора с победителем конкурса или с таким участником конкурса.

9.5. Договор аренды по результатам торгов заключается в порядке и сроки, указанные в документации о торгах в соответствии с действующим законодательством. В случае, если будет установлено, что победитель торгов использовал объект аренды ранее без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований, расчет арендной платы производится за весь период использования объекта аренды.

9.6. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора в трех экземплярах (корреспонденцией с описью вложения и уведомлением о вручении).

Проект договора аренды (в трех экземплярах) должен быть подписан победителем торгов и передан арендодателю в течение 10 календарных дней после дня получения проекта договора аренды.

В случае, если проект договора аренды не будет представлен победителем торгов арендодателю в указанные сроки, в том числе в случае неполучения победителем торгов в течение 20 календарных дней с даты направления такого проекта, победитель торгов признается уклонившимся от заключения договора аренды.

Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола торгов или договора аренды утрачивает внесенный им задаток.

10. Передача имущества в аренду без проведения торгов, за исключением передачи в аренду в порядке предоставления государственной преференции.

10.1. Заключение договоров аренды имущества казны города Севастополя может быть осуществлено без проведения торгов в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

10.2. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов, Уполномоченный орган направляет арендатору проект договора аренды в трех экземплярах (корреспонденцией с описью вложения и уведомлением о вручении) или выдается заявителю нарочно в течение 10 рабочих дней с даты утверждения оценки Уполномоченным органом отчета об оценке рыночной стоимости объекта аренды и арендной платы за

пользование имуществом.

Проект договора аренды (в трех экземплярах) должен быть подписан арендатором и передан арендодателю в течение 5 календарных дней после дня получения проекта договора аренды.

В случае если проект договора аренды, не будет передан потенциальным арендатором арендодателю в указанные сроки, а равно как не будет получен потенциальным арендатором в течение 15 календарных дней с даты направления такого проекта, такой арендатор признается уклонившимся от заключения договора аренды и утрачивает право на аренду.

11. Передача имущества в аренду без проведения торгов в порядке предоставления государственной преференции.

11.1. В случае принятия решения о направлении в антимонопольный орган заявления о даче согласия на предоставление государственной преференции, Уполномоченный орган направляет в антимонопольный орган заявление о даче согласия на предоставление государственной преференции с приложением документов, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Уполномоченный орган, в случае получения решения антимонопольного органа о предоставлении государственной преференции, принимает решение о передаче имущества в аренду.

III. Порядок предоставления в аренду имущества города Севастополя, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении балансодержателей (с учетом положений п.9 Раздела II и особенностей настоящего Раздела)

1. Имущество города Севастополя, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении балансодержателей, может передаваться в аренду на основании договоров, заключаемых балансодержателями с предварительного согласия Уполномоченного органа в письменной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, законодательством города Севастополя и настоящим Положением.

2. Для передачи в аренду имущества города Севастополя, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении балансодержателей, потенциальный арендатор направляет заявление в произвольной форме, с приложением пакета документов, в соответствии с пунктами 1-6, 10, 11 приложения №1 к настоящему Положению соответствующему арендодателю (государственному предприятию, учреждению).

3. Для получения согласия на передачу в аренду имущества города Севастополя, закрепленного за балансодержателями, балансодержатель представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

- 1) заявление в произвольной форме;

2) проект договора аренды, соответствующий Типовой форме договора аренды, утвержденной Правительством Севастополя, пронумерованный и заверенный подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью;

3) заверенные в установленном порядке копии документов, подтверждающих полномочия руководителя балансодержателя (приказ о назначении, копия трудового договора и т.д.) и лица, действующего от его имени (при представлении документов лицом, действующим от имени руководителя балансодержателя);

4) информация о прогнозе влияния результатов сделки на повышение эффективности деятельности балансодержателя в разрезе производственных и финансовых показателей;

5) заверенная руководителем балансодержателя копия документа, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц, свидетельствующий о государственной регистрации юридического лица – государственного предприятия;

6) заверенная руководителем балансодержателя копия устава государственного предприятия;

7) проект расчета арендной платы за базовый месяц аренды, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью Балансодержателя;

8) информацию органов технической инвентаризации об объекте аренды с экспликацией, поэтажным планом, а также кадастровый паспорт объекта аренды (в случае заключения договора аренды на срок более одного года);

9) перечень оборудования, заявленного для предоставления в аренду, заверенный подписью уполномоченного лица и печатью Балансодержателя (в случае наличия оборудования, подлежащего предоставлению в аренду);

10) отчет о величине рыночной стоимости арендной платы за объект аренды и справку с указанием балансовой (остаточной) стоимости арендуемого имущества, заверенную подписью уполномоченного лица Балансодержателя и его печатью, составленную не ранее чем за 3 месяца до ее представления;

11) обоснование целесообразности сдачи в аренду имущества, представленный органом исполнительной власти, осуществляющим координацию и регулирование в соответствующей отрасли (при наличии);

12) копии свидетельств о регистрации права хозяйственного ведения (или оперативного управления);

13) документы, подтверждающие возможность заключения договора аренды без проведения торгов, в случае если передача имущества в аренду, в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере аренды, предполагается без проведения торгов;

14) решение наблюдательного совета автономного учреждения о совершении сделок по распоряжению имуществом (для автономных учреждений);

15) оценку последствий договора аренды, подписанную руководителем и согласованную учредителем (для учреждений, являющихся объектом социальной инфраструктуры для детей), в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.98 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации»;

16) копию охранного обязательства владельца объекта культурного наследия, зарегистрированного в соответствии с требованиями федерального законодательства, регулирующего вопросы в сфере охраны объектов культурного наследия, и согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим исполнительным органом государственной власти города Севастополя, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду объектов культурного наследия, зарегистрированного в установленном федеральным законом порядке);

17) разрешение на передачу в аренду имущества Балансодержателя, выданное исполнительным органом государственной власти города Севастополя, в ведомственном подчинении которого находится Балансодержатель.

4. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня получения заявления и всех необходимых документов принимает решение о согласии или отказе в заключении договора аренды имущества города Севастополя, закрепленного за Балансодержателем, и извещает Балансодержателя о принятом решении.

Решение о согласии или отказе в заключении договора аренды имущества города Севастополя, закрепленного за Балансодержателем, принимается Уполномоченным органом.

5. В случае неисполнения Балансодержателем требований пункта 3 настоящего раздела документы возвращаются Уполномоченным органом без рассмотрения в течение 10 календарных дней.

6. Уполномоченный орган принимает решение об отказе Балансодержателю в заключении договора аренды имущества города Севастополя, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении Балансодержателя, в следующих случаях:

передача в аренду имущества, указанного в заявлении, не предусмотрена действующим законодательством;

наличие у организации (индивидуального предпринимателя, физического лица), с которыми планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества города Севастополя;

несоответствие существенных условий проекта договора аренды типовой форме договора аренды, утвержденной Правительством Севастополя;

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий);

принятие в отношении данного имущества решения о распоряжении иным способом;

наличие решения суда, вступившего в законную силу, предусматривающего иной порядок распоряжения данным имуществом;

7. Согласие Уполномоченного органа должно содержать указание:

способа заключения договора аренды;

местонахождение и площадь передаваемого в аренду имущества;

срок, на который имущество передается в аренду;

размер арендной платы за базовый месяц аренды (начальный размер арендной платы, в случае если заключение договора осуществляется путем проведения торгов).

8. Балансодержатели, выступающие арендодателями имущества города Севастополя, в течение пяти календарных дней с момента заключения договора аренды направляют один экземпляр оригинала договора аренды, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров аренды имущества города Севастополя.

9. Передача имущества города Севастополя, относящегося к особо ценному движимому имуществу города Севастополя, и закрепленного за бюджетным или автономным учреждениями города Севастополя на праве оперативного управления (или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества), осуществляется в соответствии с настоящим Положением, с учетом требований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, города Севастополя.

10. Балансодержатель имущества города Севастополя в соответствии со статей 295 Гражданского кодекса Российской Федерации перечисляет в бюджет города Севастополя на счет, установленный уполномоченным органом 70% прибыли, полученной от сдачи имущества города Севастополя в аренду, если иной порядок распределения прибыли не предусмотрен для государственных предприятий. Данный пункт не распространяется на государственное унитарное предприятие Севастополя «Управляющая компания оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя».

11. До регистрации в установленном порядке права хозяйственного ведения заключение балансодержателем имущества города Севастополя договоров аренды запрещено.

IV. Существенные условия договора аренды имущества города Севастополя

1. Имущество города Севастополя передается в аренду на основании договора аренды, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

2. Существенными условиями договора аренды являются:

1) наименование арендодателя и арендатора;

2) данные об объекте аренды, позволяющие его идентифицировать: адрес (местонахождение) объекта аренды; состав объекта аренды, вид имущества, являющегося объектом аренды (здание, помещение, строение, сооружение и т.п.);

3) стоимость объекта аренды;

4) срок, на который заключается договор аренды;

5) размер арендной платы с учетом ее индексации, порядок, условия и сроки ее внесения;

6) порядок и условия пересмотра арендной платы;

7) порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;

8) порядок передачи объекта аренды арендатору и условия его возврата;

9) обеспечение исполнения обязательств – неустойка (штраф, пеня), гарантийный взнос и т.д;

10) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;

11) условия и порядок расторжения договора аренды.

12) страхование арендатором взятого в аренду имущества (за исключением случаев заключения договора аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов различных уровней);

13) обязательства сторон в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества.

3. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать Типовой форме договора аренды, утвержденный Правительством Севастополя.

4. По согласию сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие условия.

V. Порядок внесения изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды

1. В случае внесения изменений в договор аренды между Арендодателем и Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды, за исключением случаев определенных законодательством Российской Федерации или договором аренды.

2. Изменения в договоры аренды вносятся по инициативе арендодателя или арендатора. Для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды имущества казны города Севастополя, арендатор направляет в Уполномоченный орган:

1) заявление в произвольной форме, с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;

2) проект дополнительного соглашения к договору аренды, пронумерованный и заверенный подписью арендатора

3) иные документы, являющиеся основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды.

3. В случае если, арендодателем имущества города Севастополя является государственное предприятие или учреждение, внесение изменений в договоры аренды осуществляется с предварительного согласия Уполномоченного органа.

Для получения согласия на внесение изменений в договор аренды имущества города Севастополя, закрепленного за государственными предприятиями или учреждениями, государственное предприятие или учреждение представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

1) заявление в произвольной форме, с обоснованием предполагаемых изменений в договор аренды;

2) проект дополнительного соглашения к договору аренды, пронумерованный и заверенный подписями уполномоченных лиц государственного предприятия (учреждения) и арендатора и их печатями (при наличии);

3) иные документы, послужившие основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в договор аренды.

4. По результатам рассмотрения документов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего раздела Уполномоченный орган в течение тридцати календарных дней с даты поступления документов, принимает соответствующее решение:

- о внесении изменений (либо об отказе во внесении изменений) в договор аренды имущества казны города Севастополя;

- о согласии (либо об отказе в согласии) о внесении изменений в договор аренды. И извещает о принятом решении государственное предприятие (учреждение).

5. Уполномоченный орган принимает решение об отказе во внесении изменений в договор аренды имущества казны города Севастополя, об отказе в даче согласия государственному предприятию (учреждению) в согласовании внесения изменений в договор аренды в следующих случаях:

внесение предлагаемых изменений в договор аренды противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации и правовым актам города Севастополя.

арендатором ненадлежащим образом выполняются условия договора аренды (применяется, в случае если инициатором внесения изменений в договор аренды является арендатор);

наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание, либо недостоверных сведений;

6. Государственные предприятия или учреждения, выступающие арендодателями имущества города Севастополя, в течение пяти календарных дней с даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды, направляют оригинал данного дополнительного соглашения, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров аренды имущества города Севастополя.

7. В случае досрочного расторжения по согласию сторон договора аренды, между сторонами заключается соглашение о досрочном расторжении договора аренды.

Договор аренды считается расторгнутым с даты, установленной в соглашении о досрочном расторжении договора аренды.

8. Арендодатели в пятидневный срок с даты:

заключения соглашения о досрочном расторжении договора аренды либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды направляют оригинал данного соглашения (либо копию решения суда) в Уполномоченный орган для осуществления учета договоров аренды имущества города Севастополя;

подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) арендованного имущества, направляют его оригинал в Уполномоченный орган для снятия договора аренды с учета.

VI. Порядок заключения договора аренды на новый срок с арендатором, надлежаще исполнявшим свои обязанности

1. По истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, может осуществляться без проведения торгов, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении условий, определенных вышеуказанным федеральным законом.

2. Для заключения договора аренды на новый срок, арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, не позднее чем за месяц до окончания срока договора направляет в Уполномоченный орган соответствующее заявление о заключении договора аренды на новый срок в произвольной форме с приложением документов в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку, а также копий документов, подтверждающих исполнение арендатором своих обязанностей по договору надлежащим образом. Заявление должно содержать предлагаемый арендатором срок аренды.

3. Уполномоченный орган в течение 30 рабочих дней со дня получения заявления и полного пакета документов принимает решение:

- о заключении с арендатором договора аренды на новый срок;
- об отказе в заключении с арендатором договора аренды на новый срок;
- о передаче имущества города Севастополя в аренду путем проведения торгов;
- о передаче имущества города Севастополя в аренду без проведения торгов;

- о направлении предложения Правительству Севастополя об ином способе распоряжения имуществом.

4. Арендодатель вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в случаях:

- принятия в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;
- 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.

Подготовка проекта договора аренды на новый срок и его заключение осуществляется в порядке, определенном настоящим Положением для заключения договора аренды.

Директор Департамента
по имущественным и земельным
отношениям города Севастополя



А.В. Воробьев

Приложение №1 к Положению
о порядке передачи в аренду
имущества, находящегося в
собственности города
Севастополя

ПЕРЕЧЕНЬ
документов, предоставляемых потенциальным арендатором
арендодателю для оформления договора аренды имущества,
находящегося в государственной собственности города Севастополя

1. Документы более двух листов сшиваются, нумеруются и скрепляются печатью соответствующей организации или подписью физического лица

№ п/п	Название документа	Форма документа	Кол-во	Недвижимое имущество	Движимое имущество
1	2	3	4	5	6
1.	Заявление (в произвольной форме), с указанием данных об объектах аренды; целевом использовании имущества; предполагаемом сроке аренды	Подлинник	1	+	+
2.	Проект договора аренды, подписанный руководителем потенциального арендатора	Подлинник	1	+	+
3.	Проект расчета арендной платы, подписанный руководителем потенциального арендатора	Подлинник	1	+	+

4.	Устав (со всеми изменениями) организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная организацией –заявителем, или нотариально заверенные копии	1	+	+
5.	Для юридических лиц - выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (срок давности не более 3 месяцев). Для индивидуальных предпринимателей - выписка из Единого государственного Реестра индивидуальных предпринимателей (сроком давности не более 3 месяцев) Для физических лиц - копия паспорта	Подлинник	1	+	+
6.	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего договор со стороны организации, с которой предполагается заключить договор аренды	Копия, заверенная организацией выдавшей документ	К Каждому экз. дог-ра	+	+

7.	Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего акт приема-передачи со стороны балансодержателя	Копия, заверенная организацией выдавшей документ	К каждо - му экз. дог-ра	+	+
8.	Данные органов технической инвентаризации об имуществе, сдаваемом в аренду, с экспликацией, поэтажным планом	Подлинник или копия, заверенная органами технической инвентаризации	1	+	-
9.	Информация об арендаторе, зарегистрированном согласно требованиям законодательства и внесенном органами государственной налоговой службы в установленном порядке в Реестр неприбыльных организаций и учреждений	Копия, заверенная организацией выдавшей документ	1	+	+
10.	Охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия	Копия, заверенная организацией выдавшей документ	1	+	-

11.	Согласование передачи в аренду, в том числе условий договора аренды, соответствующим органом исполнительной власти г.Севастополя, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия (в случае передачи в аренду объектов культурного наследия)	Подлинник	1	+	+
12.	Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя –юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя –юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях	Подлинник	1	+	-

13.	Документы, подтверждающие платежеспособность арендатора (гарантии арендатора и банка, обслуживающего арендатора, либо банковская гарантия кредита и его условий)	Подлинник	1	+	+
Дополнительные документы, представляемые при заключении договоров аренды, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации					
1.	Кадастровый паспорт объекта аренды	Подлинник или копия, заверенная органами технической инвентаризации		+	+
2.	Свидетельство о регистрации права хозяйственного ведения (или оперативного управления)	Копия, заверенная юридическим лицом, в оперативном управлении или хозяйственном ведении которого находится сдаваемое в аренду имущество		+	+

Директор Департамента
по имущественным и земельным
отношениям города Севастополя



А.В. Воробьев

Приложение №2 к Положению
о порядке передачи в аренду
имущества, находящегося в
собственности города
Севастополя

Типовая форма
договора аренды имущества, находящегося в собственности города
Севастополя

г. Севастополь

«__»_____ 2015 г.

Исполнительный орган государственной власти города Севастополя в сфере управления и распоряжения государственным имуществом – Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя или лицо, наделённое правом хозяйственного ведения или правом оперативного управления на объект государственной собственности (далее – «Арендодатель»), действующий в соответствии с Положением в лице начальника _____ действующего на основании _____ от _____ № _____, с одной _____ стороны, _____ и

_____ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы и места нахождения либо фамилия, имя и отчество физического лица, пол, гражданство и место рождения физического лица)

дата рождения _____, зарегистрированное (-ая, -ый) _____
(для физических лиц)

_____ г., свидетельство о государственной регистрации № _____,
ОГРН _____ ИНН _____, КПП _____,
(для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)

проживающий (-ая) по адресу: _____,
(для физических лиц)

паспорт, серия _____, номер _____, выданный _____ г.,
(для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей)

в лице _____,
(для юридических лиц с указанием должности, фамилии, имени, отчества)

именуемый в дальнейшем "Арендатор", действующий на основании _____,
(указать наименование положения, устава, реквизиты доверенности и т.п.)

с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом города Севастополя № 104-ЗС от 30.12.2014 «Об аренде государственного имущества города Севастополя», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Раздел 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование (или – во временное пользование) объект недвижимого имущества, находящийся на балансе _____ а Арендатор обязуется принять его, вносить плату за пользование объектом аренды, своевременно возратить этот объект в исправном состоянии с учетом нормального износа.

1.2. Объектом аренды по настоящему договору является объект, находящийся в государственной собственности города федерального значения Севастополя - _____

_____, расположенный по адресу: _____

(вид недвижимого имущества, площадь объекта, иные имеющиеся данные об объекте нежилого фонда, позволяющие определенно установить имущество, передаваемое арендатору в качестве объекта аренды, границы объекта аренды могут быть выделены на плане, который будет являться неотъемлемым приложением к договору)

(по тексту – далее «Объект») стоимость которого согласно Отчету об оценке № _____ от _____, выполненного _____ (далее – «Отчет») составляет _____ рублей.

1.3. Объект передается для _____ (цель использования объекта аренды)

1.4. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3. Договора.

1.5. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с _____ (указывается при необходимости).

Раздел 2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Проверять условия использования Арендатором объекта аренды и соблюдение им иных условий, определенных договором, в любое время и без предупреждения.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего Договора.

2.2.2. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. С предварительного письменного согласия Арендодателя производить реконструкцию, техническое переоборудование и иные улучшения объекта аренды.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать Объект в соответствии с пунктом 1.3. Договора. Арендатор обязан соблюдать режим использования Объекта аренды, установленный нормативно-правовыми актами Севастополя.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.4.2. Не размещать без предварительного согласия Арендодателя объекты наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности города Севастополя, частью которого или которым является Объект.

В случае, если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению с _____ (по тексту договора - «Организация»)

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях, указывается при наличии).

2.4.3. Если Объект является памятником культурного наследия и который зарегистрирован в установленном законом порядке, или входит в его состав, Арендатор обязан:

- в течение 20 дней с даты подписания Договора обратиться для оформления охранного обязательства в отношении Объекта в орган, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (далее в настоящем пункте - у орган культурного наследия);

- в течение срока, установленного административным регламентом органа культурного наследия по предоставлению государственной услуги по оформлению охранных обязательств собственников и пользователей объектов культурного наследия, заключить охранное обязательство в отношении Объекта;

- в месячный срок с момента оформления охранного обязательства в отношении Объекта, но не позднее 4 месяцев с даты подписания Договора представить арендодателю копию охранного обязательства, заключенного в отношении Объекта.

- надлежащим образом выполнять охранное обязательство.

2.4.4. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном Разделом 4 Договора, а также осуществлять другие платежи, связанные с использованием Объекта аренды.

2.4.5. Поддерживать Объект в исправном состоянии за свой счет, в том числе производить профилактические осмотры и восстановительные ремонты инженерного оборудования объекта аренды, обеспечивающего жизнедеятельность объекта при обязательном предварительном письменном уведомлении Арендодателя. В случае аварии на объекте аренды принимать меры к устранению последствий аварий.

2.4.6. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, включая работы, выполнение которых необходимо для использования Объекта аренды по назначению, установленному п.1.3. Договора, а также поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать доленое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект.

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов должны выполняться Арендатором только в соответствии требованиями исполнительных органов государственной власти в сфере архитектуры и градостроительства

2.4.7. Обеспечить сохранность объекта аренды, в том числе инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, установленных технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, на Объекте аренды (указанных в акте приема-передачи).

2.4.8. Производить за свой счет капитальный ремонт (плановый или внеплановый), иные улучшения Объекта аренды, включая работы, выполнение которых необходимо для использования Объекта аренды по целевому назначению, установленному п.1.3. Договора, предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем.

По окончании проведения капитального ремонта, иных улучшений Объекта, в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию (если этого требует законодательство Российской Федерации).

2.4.9. Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, кроме Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования эксплуатирующей организацией.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

Приведенные в предыдущем абзаце требования распространяются, в том числе на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

2.4.10. В течение 60 календарных дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии (в том числе воды и газа) заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги, и надлежащим образом выполнять такие договоры. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- при отсутствии указанных в предыдущем абзаце устройств заключить аналогичные договоры с Организацией или эксплуатирующей организацией (при наличии согласия Организации) и надлежащим образом выполнять такой договор;

- заключить договор на содержание и текущий ремонт Объекта, являющегося зданием, сооружением, с Организацией либо при наличии фактической возможности и согласия Организации с иными организациями. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект. Выполнять такой договор надлежащим образом.

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. Выполнять такой договор надлежащим образом. В течение 10 дней с момента

заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта аренды и (или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.4.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал организации и др.) без письменного разрешения Арендодателя, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

2.4.12. В течении 15 календарных дней с даты подписания Договора заключить договор страхования объекта аренды за счет собственных средств, в свою пользу (Выгодоприобретатель) и на весь срок аренды от следующих рисков: стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, пожара, повреждения инженерных сетей. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Арендодателя.

Арендатор обязан:

- выполнять данный указанный договор страхования надлежащим образом, в том числе оплачивать страховые взносы в течении всего срока аренды.

- немедленно и надлежащим образом извещать страховую организацию, Организацию и Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

- извещать страховую организацию о всех изменениях и степени риска в срок не более трех рабочих дней с момента наступления этих изменений.

При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, Арендатор обязан незамедлительно и в установленном порядке, сообщить о происшедшем страховой организации, Арендодателю, Организации, а также в соответствующие компетентные органы (милицию, органы МЧС России, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.), и предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект.

2.4.13. В случае если Объектом является здание, сооружение, оформить право землепользования земельным участком, необходимым для использования Объекта, в течение 6 месяцев с даты заключение договора.

До оформление землепользования Арендатором, а также в случаях, если объектом аренды не является здание, сооружение, Арендатор обязан компенсировать Организации ее затраты на оплату за пользование

земельным участком, на котором расположен Объект, пропорционально занимаемой площади в Объекте. Кредитором по данному обязательству является Организация.

2.4.14. Беспрепятственно допускать на Объект представителей Арендодателя и (или) Организации с целью проверки его использования, соблюдения иных условий, определенных договором, а также для устранения аварий. Арендатор обязан обеспечить доступ представителям Арендодателя и (или) Организации на Объект и предоставить документы, подтверждающие выполнение Арендатором условий договора аренды. Для предотвращения аварии и (или) ее устранения, а также в иных случаях, определенных Договором, Арендодатель и (или) Организация имеет право на доступ на Объект в отсутствие представителей Арендатора.

2.4.15. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.4.16. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и (или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

2.4.17. Обеспечить пожарную безопасность на Объекте, а именно:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности (при наличии), в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае осуществления работ на объекте по перепланировке (переустройству) объекта и (или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России по городу Севастополю специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.4.18. Не хранить в объекте аренды вещества и предметы, запрещенные к обороту или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством России, также предметы, требующие особых условий хранения и представляющие непосредственную опасность для объекта аренды, за исключением случаев, когда объект предоставлен для таких нужд.

2.4.19. Возвратить (освободить) объект Арендатору на условиях и в порядке, определенных статьей 3 настоящего договора.

2.4.20. В случае, если право пользования по договору подлежит государственной регистрации, государственная регистрация права пользования либо прекращения права пользования осуществляется Арендатором за его счет. Последствия неосуществления такой регистрации несет Арендатор в любом случае.

Раздел 3. Порядок передачи и возврата объекта аренды

3.1. Передача Объекта аренды в аренду не влечет передачи Арендатору права собственности на данный Объект (его часть). Собственником Объекта аренды остается город Севастополь, а Арендатор пользуется им в течение срока аренды.

3.2. Прием-передача Объекта аренды в аренду осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя, Арендатора и

(организация, обеспечивающая содержание и текущий ремонт имущества казны Севастополя, - в отношении зданий, сооружений, помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях - указывается при наличии).

3.2.1. Акт приема-передачи Объекта аренды подписывается одновременно с подписанием Договора.

3.3. Стороны договорились, что отказ или уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи Объекта аренды независимо от его причин означает отказ Арендатора от заключения договора аренды.

3.4. Обязанность Арендодателя по передаче Объекта аренды Арендатору считается исполненной с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта аренды.

3.5. Объект передается Арендатору без принадлежностей и документов на объект, за исключением тех, которые указывается Арендодателем в акте приема-передачи Объекта аренды.

3.6. Подписанием настоящего договора, Арендатор подтверждает, что:

- Объект передан ему в состоянии, которое отвечает условиям договора и его требованиям к техническому и иному состоянию Объекта, в том числе относительно электро-, водо-, теплоснабжения и канализования.

- Арендатор может пользоваться Объектом аренды в соответствии с его назначением и условиями договора. Предоставление каких-либо документов и принадлежностей, относящихся к Объекту аренды, кроме тех которые указаны в акте приема-передачи Объекта аренды, не требуется.

- Арендодатель полностью проинформировал Арендатора о технических и иных свойствах Объекта аренды, в том числе особенностях и недостатках, которые могут быть небезопасными для жизни, здоровья, имущества Арендатора и третьих лиц.

- Объект предварительно осмотрен Арендатором и все имеющиеся недостатки Объекта аренды оговорены Арендодателем и Арендатором при заключении настоящего договора.

3.7. Объект должен быть возвращен Арендатором Арендодателю не позднее 10 календарных дней с даты прекращения договора аренды, свободным от имущества Арендатора, а также от прав и имущества третьих лиц, и в состоянии не худшем чем то, в котором Объект был передан Арендатору, с учетом улучшений, проведенных Арендатором в соответствии с условиями договора.

При прекращении договора Арендатор обязан в пределах вышеуказанного срока возврата объекта и не позднее, чем за 3 рабочих дня до заявленной Арендатором даты возврата Объекта аренды, письменно уведомить Арендодателя и Организацию (в случае, если акт приема-передачи Объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации) о дате возврата Арендатором объекта аренды.

3.8. За период с даты прекращения договора и до истечения срока, в течение которого Арендатор обязан вернуть объект Арендодателю, Арендатор обязан внести плату за период по дату подписания акта приема-передачи сторонами включительно.

3.9. Возврат Объекта аренды после прекращения действия договора оформляется актом приема-передачи Объекта аренды, который подписывается Арендодателем, Арендатором и Организацией (в случае, если акт приема-передачи Объекта аренды Арендатору подписывался представителем Организации), за исключением случаев, определенных законом или Договором.

3.10. В случае нарушения срока возврата Объекта аренды в случае прекращения Договора, Арендатор обязан уплатить арендную плату за весь период фактического пользования имуществом в размере, равном двойной арендной плате, установленной в соответствии с Договором.

Раздел 4. Арендная плата

4.1. Размер арендной платы по Договору определяется в следующем порядке:

4.1.1. В случае заключения Договора по результатам торгов, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной по результатам торгов;

4.1.2. В случае заключения Договора без проведения торгов, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды, выполненного оценщиком на дату оценки и скорректированной на дату

заключения договора в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом;

4.1.3. Если в случаях, предусмотренных Договором, в период действия Договора, по заказу Арендодателя выполнена оценка аренды (арендной платы), относительно Объекта аренды (далее – «оценка аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды в последующем»), и если такая оценка аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды больше арендной платы по Договору, то с первого числа месяца следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды в последующем, размер арендной платы по Договору равняется сумме арендной платы, определенной согласно Отчету об оценке аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды в последующем, и скорректированной в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

При этом, Арендодатель обязан известить Арендатора об этом в порядке, определенном Договором и не позднее первого числа месяца следующего за месяцем даты оценки аренды (арендной платы) относительно Объекта аренды в последующем.

4.2. Размер арендной платы за пользование Объектом аренды устанавливается в рублях и на момент заключения Договора в соответствии с _____ составляет с учетом налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») _____ рублей в месяц.

4.3. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется Арендатором путем корректировки размера арендной платы за первый месяц аренды в соответствии с индексом потребительских цен, установленных Росстатом.

Указанная корректировка и расчет арендной платы осуществляется Арендатором самостоятельно. При этом Арендодатель вправе извещать Арендатора о расчете арендной платы.

4.4. В арендную плату не включены: плата за пользование земельным участком, на котором находится Объект, плата на содержание Объекта, в том числе расходы, необходимые для поддержания его в исправном состоянии, и иные расходы, необходимые для выполнения обязательств Арендатором по настоящему договору.

4.5. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно и исключительно в денежной форме.

4.6. Арендная плата без учета НДС оплачивается Арендатором не позднее 20 числа текущего месяца, путем перечисления на расчетный счет: _____

или иной расчетный счет, указанный Арендодателем в порядке, определенном Договором.

4.7. Налог на добавленную стоимость и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При передаче в аренду государственного имущества Севастополя органами государственной власти и управления имущества, находящегося в

собственности Севастополя, налоговая база определяется как сумма арендной платы с учетом налога. При этом налоговая база определяется налоговым агентом отдельно по каждому объекту аренды. В этом случае налоговыми агентами признаются Арендаторы указанного имущества. Арендатор обязан исчислить, удержать из доходов, уплаченных Арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога. Требования настоящего абзаца применяются в случае если иное не предусмотрено Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.8. Основанием для внесения арендной платы является Договор. В случае несоответствия размера арендной платы в извещении о размере арендной платы, арендная плата оплачивается в соответствии с договором.

4.9. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Севастополя, регулирующих исчисление размера арендной платы за объекты нежилого фонда, размер арендной платы по Договору изменяется в одностороннем порядке с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу такой нормативный правовой акт (кроме случая внесения Арендатором авансированной арендной платы), при условии если арендодатель не позднее чем за 10 календарных дней до такого изменения арендной платы направит арендатору по его адресу (согласно ЕГРЮЛ или ЕГРИП) заказным письмом извещение об этом.

В случае, если в результате указанного изменения арендной платы, арендная плата уменьшается, то арендная плата по договору подлежит оплате без учета изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации и (или) Севастополя.

4.10. Досрочное освобождение Объекта (до подписания акта приема-передачи арендодателем и арендатором) не является основанием прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

Раздел 5. Гарантийный платеж

5.1. Не позднее 7 календарных дней с даты заключения Договора, Арендатор обязан внести Арендодателю гарантийный платеж в размере арендной платы, указанной в п. 4.2. Договора.

5.2. Гарантийный платеж не возвращается по окончании срока действия договора и засчитывается в счет уплаты арендной платы за последние периоды аренды.

5.3. Арендодатель вправе удержать из суммы гарантийного платежа любую задолженность арендатора по Договору, в том числе задолженность по внесению арендной платы, пени за ее несвоевременную уплату, а также иные платежи, обязанность по уплате которых возложена на арендатора по настоящему договору и не выполнена в установленные сроки.

5.4. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендатора гарантийный платеж не возвращается. Исключения составляют случаи, когда договор расторгнут по решению суда в связи с нарушением условий договора

арендодателем. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушениями Арендатором условий договора гарантийный платеж удерживается Арендодателем в счет задолженности Арендатора, а при отсутствии задолженности не возвращается Арендатору в любом случае.

Раздел 6. Ухудшение и улучшение объекта аренды

6.1. Улучшения объекта могут быть осуществлены Арендатором только с письменного согласия Арендодателя.

6.2. Все улучшения Объекта, отделимые без вреда объекту, являются собственностью Арендатора. Стороны согласились, что затраты Арендатора на проведение неотделимых улучшений Объекта, в том числе улучшений, произведенных с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещаются. Подписывая договор, Стороны подтверждают, что данное условие соответствует их воле и не нарушает и не ограничивает их прав и законных интересов.

6.3. Арендатор, осуществляя улучшения объекта аренды, не приобретает доли в праве собственности на объект в любом случае, в том числе и в случае, если в результате улучшения, сделанного с согласия Арендодателя, создана новая вещь. Подписывая настоящий договор, Стороны подтверждают, что данные условия соответствуют их воле и не нарушают и не ограничивают их прав и законных интересов.

6.4. Арендатор отвечает перед Арендодателем за ущерб, причиненный в результате утраты или повреждения, и (или) иного ухудшения Объекта.

Арендатор несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

Риск гибели или повреждения имущества Арендатора или третьих лиц, которое находится в объекте аренды, несут собственники такого имущества.

6.5. В случае утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта, Арендатор, во всех случаях, обязан возместить Арендодателю ущерб от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта, размер которых определяется оценщиком по заказу Арендодателя.

Стороны договорились, что размер ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды, определённый оценщиком по заказу Арендодателя, признается сторонами документом, подтверждающим размер убытков от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендодатель вправе отказаться с освобождением себя от ответственности от принятия объекта аренды до приведения Арендатором его в состояние, в котором он был получен, с учетом нормального износа либо до возмещения Арендатором ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды.

Арендатор обязан оплачивать арендную плату за весь период до возмещения им ущерба от утраты или повреждения и (или) иного ухудшения объекта аренды и компенсации расходов на определение размера таких убытков либо до приведения его в состояние в котором он был получен, с учетом нормального износа.

Раздел 7. Срок договора

7.1. Объект передан в аренду на срок до _____ лет включительно.

7.2. Договор может быть перезаключен сторонами на тех же условиях и на срок до _____ при условии обеспечения Арендатором за свой счет подготовки документов, необходимых для государственной регистрации договора.

(Пункт 7.2. Договора указывается в случае если на момент подписания договора аренды государственного имущества, который подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке, договор не может быть зарегистрирован из-за отсутствия необходимых для регистрации документов)

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных Разделом 9 Договора.

Раздел 8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% в день от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает проценты за пользование чужими денежными средствами, в размере 30 процентов годовых от просроченной суммы за весь период просрочки.

8.4. В случае, если просрочка внесения арендной платы в полном объеме будет продолжаться более 60 календарных дней Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя штраф в сумме равной пятикратному размеру месячной арендной платы, установленной Договором.

8.5. В случае нарушения срока возврата Объекта Арендатором Арендодателю, определённого Договором Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двойной арендной платы за все время просрочки, за исключением случая, предусмотренного п. 3.10 Договора.

8.6. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.4.8. и 2.4.17 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.7. В случае отсутствия договоров, предусмотренных пп. 2.4.9 Договора,

Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

8.8. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

Раздел 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, кроме случая, предусмотренного пп. 4.9. Договора.

9.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую Сторону не позднее чем за три месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя при следующих нарушениях Договора:

9.3.1. При не предъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно пп. 2.4.7 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

9.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

9.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

9.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.4.15 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации.

9.3.4. При передаче права аренды в залог, в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 10.5 Договора.

9.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не

выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17, Договора.

9.3.6. В случае отсутствия договоров, указанных в пп. 2.4.9, 2.4.12 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца.

9.3.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 2.4.11 Договора.

9.3.8. Если Арендатор не устранил недостатки, указанные в предписании Арендодателя, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп. 2.4.7, 2.4.8, 2.4.17 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

9.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.3.2 Договора.

9.3.10. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

9.3.11. В случае отсутствия заключенного в отношении Объекта охранного обязательства, указанного в пункте 2.4.2 Договора, в течение более чем четырех месяцев с даты подписания Договора.

9.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Стороны договорились, что указанный разумный срок не может превышать 14 календарных дней в любом случае.

Письменное предупреждение Арендодателя о необходимости исполнения обязательства по договору, а также требование об изменении или расторжении договора, которые (-ое) доставлены (о) по указанному в ЕГРЮЛ или ЕГРИП адресу Арендатора, либо адресу, указанному в договоре, считается полученным даже при отсутствии Арендатора по данному адресу.

Стороны согласились, что в случае устранения Арендатором нарушенных условий договора аренды в установленный срок, Арендодатель оставляет за собой право расторгнуть договор аренды в судебном порядке.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороной на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в пятнадцатидневный срок с даты направления такого требования.

Стороны согласились, что письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств по договору, в случае их нарушения, и требование об изменении или расторжении договора аренды, могут быть изложены в одном письме, что не противоречит принципу дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и свидетельствует о соблюдении сторонами досудебного порядка урегулирования спора в случае досрочного расторжения договора.

9.5 Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.2.2 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);
- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;
- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <*>.

<*> Абзац включается в текст Договора в случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом является объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия)

9.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мер прокурорского реагирования;
- обнаружения Арендодателем права пользования Объектом третьими лицами;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений установленных законодательством Российской Федерации и города Севастополя правил промышленного производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

9.6-1. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия уполномоченным органом решения о развитии застроенных территорий в городе Севастополе, если Объект расположен в пределах таких территорий.

9.6-2. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

9.7. В случаях, предусмотренных п.10.5., 10.6 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 10.6-1 Договора, - по истечении 30 дней с

момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п.10.6-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 10.6-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

Раздел 10. Особые условия

10.1. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

10.2. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

10.3. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, штрафные санкции, до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

10.4. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

Указанные меры должны быть применены в случае систематического уклонения Арендатором возврата объекта аренды.

Раздел 11. Прочие условия

11.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим

гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в судебном порядке.

11.3. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации, Стороны обязаны письменно в недельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

Размещение на сайте Правительства Севастополя информации об изменении расчетного счета для оплаты арендной платы за пользование собственностью Севастополя признается Сторонами надлежащей формой уведомления об изменении платежных реквизитов Арендодателя.

При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.4. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу: один экземпляр договора остается у арендатора, два экземпляра у Арендодателя.

Раздел 12. Юридические адреса сторон