

Местная администрация

муниципального образования Кипенское сельское поселение

муниципального образования Ломоносовского муниципального района

Ленинградской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.05.2022 г. № 369

д. Кипень

Об утверждении типовой формы договора аренды недвижимого имущества

В соответствии со ст. ст. 125, 126, 209, 215, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. ст. 35, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Решением Совета депутатов муниципального образования Кипенское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 10 сентября 2020 г. № 22 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Кипенское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области», местная администрация Кипенского сельского поселения постановляет:

1. Утвердить типовую форму договора аренды недвижимого имущества, согласно приложению.

2. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Разместить настоящее Постановление на официальном сайте Кипенского сельского поселения в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

Глава Кипенского сельского поселения М. В. Кюне

Приложение

к постановлению

 местной администрации

 Кипенского сельского поселения

 от 19.05.2022 г. № 369

**Д О Г О В О Р**

**аренды недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_**

д. Кипень «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Местная администрация муниципального образования Кипенское сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее - Администрация), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

на основании Протокола аукциона **[*либо:*** Протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе**]** от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**[***абзац указывается, если договор заключается по итогам торгов***]**

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенн\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Имущество), для использования под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Общая площадь сдаваемого в аренду Имущества \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Имущество является муниципальной собственностью.

Кадастровый номер Имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Состав передаваемого в аренду Имущества определяется в приложении № 1 к настоящему Договору (акт приема-передачи Имущества).

1.3. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Передача Имущества оформляется актом приема-передачи Имущества. Передача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания сторонами.

**[***при сдаче в аренду Имущества на срок до года***]**

1.7. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несёт Арендатор.

**[***при сдаче в аренду Имущества на срок свыше года***]**

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. в пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи Имущества (приложение № 1 к настоящему Договору). Имущество считается фактически переданным Арендатору с момента подписания акта приема-передачи Имущества;

2.1.2. в случае аварий или иного повреждения Имущества, произошедших не по вине Арендатора, устранять их последствия за счет средств Администрации.

**2.2. Арендатор обязуется:**

2.2.1. использовать Имущество исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарно-эпидемиологическими, экологическими нормами и правилами пожарной безопасности;

2.2.2. содержать арендуемое Имущество в исправном состоянии. Аналогичные требования распространяются на прилегающие к зданию (сооружению) территории **[*при аренде помещения(-й):*** , а также на места общего пользования**].**

Профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом Имуществе производятся Арендатором за счет его средств;

2.2.3. не производить никаких перепланировок, модернизации и (или) переоборудования Имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.4. своевременно производить за свой счет,текущий ремонт арендуемого Имущества;

2.2.5. письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем возврате Имущества при досрочном расторжении настоящего Договора;

2.2.6. неотделимые улучшения арендуемого Имущества производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит;

2.2.7. если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее амортизационного срока службы по вине Арендатора, то Арендатор возмещает недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2.2.8. при прекращении настоящего Договора (в связи с истечением срока аренды или при досрочном расторжении Договора):

- уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью текущего ремонта Имущества;

- сдать Имущество по акту приема-передачи Имущества в течение 5 рабочих дней. Арендуемое Имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

Арендатор обязан вернуть Арендодателю Имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. В противном случае Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2.2.9. сдавать Имущество в субаренду только с письменного согласия Арендодателя;

2.2.10. при изменении организационно-правовой формы, ИНН банковских реквизитов, почтового адреса, адреса места нахождения **[*при заключении договора с индивидуальным предпринимателем, физическим лицом:*** фамилии, имени, отчества, паспортных данных, ИНН, адреса регистрации и (или) фактического проживания**]** письменно информировать об этом Арендодателя в десятидневный срок;

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**[***при сдаче Имущества по итогам торгов***]**

3.1. Размер годовой арендной платы в соответствии с Протоколом аукциона **[*либо:*** Протоколом оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе**]** от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), включая НДС (Приложение № 2 в настоящему Договору).

3.2. Размер годовой арендной платы за вычетом НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. и внесенного Арендатором задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек).

3.3. Арендная плата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется ежемесячно не позднее 30 числа текущего месяца в местный бюджет Кипенского сельского поселения:

В графе «Назначение платежа» указывать:

«Арендная плата по договору аренды № \_\_\_\_\_\_ за *период*».

3.5. Кроме того, НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. ежемесячно перечисляется в бюджет Ленинградской области по месту регистрации Арендатора в налоговом органе.

**[***если Арендатор не освобождён от уплаты НДС***]**

3.6. Установленная настоящим Договором арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое Имущество.

3.7. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке путём письменного уведомления Арендатора в случаях определения рыночной стоимости Имущества независимым оценщиком, изменения законодательства Российской Федерации, регулирующего порядок определения арендной платы за пользование имуществом, но не чаще одного раза в год, с учетом пункта 3.8 настоящего Договора.

3.8. Размер арендной платы не может быть уменьшен в течение всего срока аренды Имущества.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы на оплату коммунальных платежей включая расходы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, сбор мусора и т.п., на основании дополнительного соглашения к настоящему договору или по согласовываемым сторонами расчетам.

**3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**[***при сдаче Имущества без проведения торгов***]**

3.1. Согласно расчету размера арендной платы (приложение № 2 к настоящему Договору) Арендатор вносит арендную плату за пользование Имуществом на следующих условиях.

3.2. Арендная плата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. перечисляется ежемесячно не позднее 30 числа текущего месяца в местный бюджет Кипенского сельского поселения:

В графе «Назначение платежа» указывать:

«Арендная плата по договору аренды № \_\_\_\_\_\_ за период».

3.3. Кроме того, НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. ежемесячно перечисляется в бюджет Ленинградской области по месту регистрации Арендатора в налоговом органе.

3.4. Установленная настоящим Договором арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое Имущество.

3.5. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке путём письменного уведомления Арендатора в случаях определения рыночной стоимости Имущества независимым оценщиком, изменения базовой ставки арендной платы, изменения **Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Кипенское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области**, утверждённого решением совета депутатов №22 от 10.09.2020, но не чаще одного раза в год. **[***при сдаче в аренду зданий и (или) помещений***]**

3.5. Размер арендной платы может быть изменён Арендодателем в одностороннем порядке путём письменного уведомления Арендатора в случаях переоценки стоимости Имущества в соответствии с федеральным законодательством, но не чаще одного раза в год.

**[***при сдаче в аренду иного Имущества***]**

3.6. Арендатор возмещает Арендодателю либо юридическим и физическим лицам, предоставляющим соответствующие услуги, все расходы, связанные с текущей эксплуатацией и содержанием арендуемого Имущества, включая расходы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, сбор мусора и т.п., по отдельным договорам или по согласовываемым сторонами расчетам.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

**4.1. Ответственность Арендодателя:**

4.1. За не предоставление в пятидневный срок со дня подписания настоящего Договора Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, Арендодатель уплачивает пени в размере 0,1 процента от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

**4.2. Ответственность Арендатора:**

4.2.1. в случае невнесения платежей в сроки, установленные настоящим Договором, Арендатор уплачивает пени в размере 0,1 процента в день от просроченной суммы за каждый день просрочки;

4.2.2. за невыполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 2.2.1-2.2.5, 2.2.8-2.2.12 **[*либо:*** 2.2.13**]** настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 5 процентов от годовой арендной платы за каждое нарушение отдельно;

4.2.3. за несвоевременный возврат Имущества Арендатор уплачивает пени в размере 0,1 процента в день от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. Уплата неустойки (пени), установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений.

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. **[***при заключении договора по итогам торгов***]**При исполнении настоящего Договора изменение его условий, указанных в документации об аукционе **[*либо:*** в поданной Арендатором заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации**]**, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.1. **[***при заключении договора без проведения торгов***]** Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением к Договору.

5.2. Изменение размера арендной платы оформляется письменным уведомлением Арендатора и государственной регистрации не подлежит. Изменение размера арендной платы в этом случае считается внесённым в настоящий Договор с момента получения уведомления Арендатором. **[***пункт указывается**при сдаче в аренду Имущества на срок свыше года***]**

5.3.Расторжение и прекращение Договора допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, и оформляются соответствующим соглашением.

5.4. Договор расторгается Арендодателем:

5.4.1. если Арендатор не вносит арендную плату в течение двух месяцев. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки;

5.4.2. при сдаче Имущества в субаренду без письменного разрешения Арендодателя;

5.4.3. при использовании Имущества в целом или его части не в соответствии с целями, определенными в пункте 1.1 настоящего Договора;

5.4.4. в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.9 **[*либо:*** 3.6**]** настоящего Договора, в течение двух месяцев;

5.4.5. при неисполнении Арендатором принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по страхованию Имущества.

5.5. Договор расторгается Арендатором, если Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области **[*при заключении договора с физическим лицом:*** в суде общей юрисдикции**]**.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

**[***при сдаче в аренду Имущества на срок до года***]**

6.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, из которых первый находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Росреестра по Ленинградской области. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

**[***при сдаче в аренду Имущества на срок свыше года***]**

6.4. Приложения:

1. Приложение №1 - Акт приема-передачи Имущества.

2. Приложение №2 – Порядок расчета размера арендной платы.

3. Приложение №3 – Расчет размера арендной платы.

**7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Арендодатель:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Арендатор:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[*в отношении арендатора - индивидуального предпринимателя, физического лица указываются:*** *фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, ИНН, адреса регистрации и фактического проживания***]**

**8. ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.МП  | **От Арендатора:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.МП |

Приложение № 1

к Договору аренды недвижимого имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**АКТ**

**приема-передачи Имущества**

**д. Кипень**

**«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.**

**I.** Арендодатель передает, а Арендатор принимает объект недвижимого имущества - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Имущество).

**II. Характеристика Имущества:**

1. Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Кадастровый номер Имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Год постройки здания (сооружения):\_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж(-ность)\_\_\_\_\_\_\_.

4. Материал стен - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Арендуемая площадь - \_\_\_\_\_ кв. м.

6. Здание (сооружение) отдельно стоящее/пристройка (нужное подчеркнуть).

**III. Описание состояния Имущества:**

1. Стены - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Окна - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Двери - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Электроснабжение - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Теплоснабжение - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6. Водоснабжение - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Общее состояние Имущества: хорошее, удовлетворительное, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, аварийное **[***нужное подчеркнуть***]**.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Арендодателя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.МП | **От Арендатора:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.МП |

Приложение № 2

к Договору аренды недвижимого имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Порядок расчета размера арендной платы[[1]](#footnote-1)

1. Величина годовой арендной платы определяется по формуле:

,

где:

Агод - годовая арендная плата за объект;

S -  общая площадь арендуемого объекта;

Сб - базовая величина стоимости строительства одного квадратного метра здания, которым является или в котором находится арендуемый объект недвижимости, в рублях.

За величину базовой стоимости строительства одного квадратного метра объекта недвижимости принимается усредненная величина сметной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости в Ленинградской области с учетом конструктивного типа здания, в котором находится арендуемый объект недвижимости. Значение базовой стоимости строительства (Сб) устанавливается в рублях с учетом конструктивного типа здания (кирпичное, панельное, деревянное) и ежегодно утверждается нормативным правовым актом Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом с учетом сведений, получаемых у специализированной организации.

Киз - коэффициент износа;

Кт - коэффициент типа здания, устанавливаемый в зависимости от указанного в технической документации назначения объекта;

Кз - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

Ктд - коэффициент типа деятельности, устанавливаемый с учетом вида деятельности арендатора;

Кнж - коэффициент качества объекта, устанавливаемый в зависимости от расположения арендуемого объекта недвижимости в здании, (сооружении), степени технического обустройства и высоты потолков объекта, удобства его коммерческого использования.

2. Порядок установления значений коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы.

2.1. Коэффициент износа (Киз) определяется по формуле:

Киз = 1 – 0,9375 (% износа/100 – 0,1)

Процент износа устанавливается по данным органов технической инвентаризации. При этом значение коэффициента износа объекта недвижимости, находящегося в состоянии, пригодном для использования по основному назначению, не может быть менее 0,25.

2.2. Значение коэффициента типа здания (Кт)

|  |
| --- |
| Конструктивный тип здания |
| Производственное | Складское, гараж | Административное | Прочее |
| 0,8 | 0,7 | 1 | 0,9 |

2.3.Коэффициент территориальной зоны

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Населенный пункт | Кз |
|  | д. Виллози | 1,0 |
|  | д. Кипень | 1,0 |
|  | д. Витино | 0,9 |
|  | д. Келози | 0,9 |
|  | д. Черемыкино | 0,6 |

2.4.Коэффициент типа деятельности зданий (Ктд)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид деятельности арендатора | Ктд |
|  | Деятельность в области права и бухгалтерского учета (в том числе аудит, маркетинг, консалтинг, нотариальные услуги) | 1,1 |
|  | Деятельность в области обязательного социального обеспечения | 0,1 |
|  | Деятельность предприятий общественного питания с реализацией алкогольных напитков | 0,9 |
|  | Деятельность предприятий общественного питания без реализации алкогольных напитков | 0,40,2\* |
|  | Деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков для организации питания обучающихся и работников государственных организаций, осуществляющих образовательную деятельность | 0,05 |
|  | Деятельность по предоставлению мест для временного проживания | 1,0 |
|  | Деятельность по обслуживанию зданий и территорий при предоставлении услуг населению | 0,3 |
|  | Деятельность в области связи на базе беспроводных технологий (мобильная связь) | 2,2 |
|  | Деятельность в области связи на базе проводных технологий | 1,0 |
|  | Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность | 0,4 |
|  | Деятельность в области телевизионного и радиовещания, издательская деятельность | 0,4 |
|  | Деятельность религиозных организаций | 0,6 |
|  | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 0,5 |
|  | Лесное хозяйство (лесоводство и лесозаготовки) | 0,8 |
|  | Медицинская и стоматологическая практика, прочая деятельность в области медицины | 0,7 |
|  | Образование общее, образование профессиональное | 0,4 |
|  | Образование дополнительное, обучение профессиональное | 0,5 |
|  | Обрабатывающие производства, в том числе ремонт и монтаж машин и оборудования | 0,5 |
|  | Органы государственного и муниципального управления, государственные и муниципальные учреждения, общественные приемные | 0,05 |
|  | Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты | 0,60,2\* |
|  | Предоставление социальных услуг без обеспечения проживания, деятельность по уходу с обеспечением проживания | 0,1 |
|  | Предоставление финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению | 2,0 |
|  | Производство пищевых продуктов | 0,3 |
|  | Прочие виды деятельности | 1,0 |
|  | Ремонт компьютеров, предметов личного потребления и хозяйственно-бытового назначения, деятельность по предоставлению прочих персональных услуг | 0,60,2\* |
|  | Санаторно-курортное лечение по социальным программам | 0,5 |
|  | Сельское хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство и предоставление соответствующих услуг в этих областях | 0,2 |
|  | Страхование, перестрахование, деятельность негосударственных пенсионных фондов, кроме обязательного социального обеспечения | 1,7 |
|  | Строительство | 0,8 |
|  | Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств | 0,9 |
|  | Торговля лекарственными средствами, производство лекарственных препаратов (аптеки) | 0,7 |
|  | Торговля розничная | 0,90,2\* |
|  | Торговля оптовая | 1 |

\* В зданиях, имеющих пропускной режим.

2.5 Коэффициент качества нежилого помещения (Кнж) ,определяется по формуле:

Кнж = Крп + Кто+ Квп +Квх +Кки

 где

а ) Крп – коэффициент расположения объекта в здании (сооружении)

|  |  |
| --- | --- |
| Занимаемые помещения | Крп |
| Здание полностью | 1.2 |
| Этаж | 1.0 |
| Цоколь (полуподвал) | 0.9 |
| Чердак (мансандра) | 0.8 |
| Подвал | 0.6 |

б ) Кто – коэффициент степени технического обустройства

|  |  |
| --- | --- |
| Элементы обустройства | Кто |
| Водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода  | 0,5  |
| Водопровод, канализация, центральное отопление  | 0,4  |
| Водопровод, канализация, центральное отопление, водопровод  | 0,2  |
| Центральное отопление  | 0,1  |
| Отсутствие обустройства  | - |

Примечания:

1. Считается, что водоснабжение и (или) канализация в помещении отсутствуют, если персонал, работающий в нем, не имеет доступа ни к одному из мест общего пользования, оснащенных соответствующими удобствами, находящимися в здании, в котором расположено помещение.

2. Считается, что подвальное помещение в отапливаемом здании является отапливаемым, если по нему проходят трубы отопительной системы.

 в) Квп – коэффициент, учитывающий высоту потолков в помещении (в среднем по зданию)

|  |  |
| --- | --- |
| Высота потолка арендуемого объекта | Квп |
| Свыше 3,0 метра  | 0,11  |
| От 2,6 до 3,0 метра  | 0,10  |
| Менее 2,6 метра  | 0,09  |

г) Квх – коэффициент, учитывающий наличие уличного входа в арендуемое помещение:

при наличии отдельного входа - 0.2

при отсутствии отдельного входа - 0.0

 д) Кки – коэффициент удобства коммерческого использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Расположение помещения в населенном пункте | Кки |
|  | Населенные пункты, расположенные около ж/дорожных станций (электрички) и автомагистралей федерального и областного значения д. Виллозид. Витинод. Кипень | 1,0 |
|  | Населенные пункты, расположенные в стороне от центральных автомагистралей и железных дорог д. Келози  | 0,8 |
|  | Удаленные населенные пункты | 0,4 |
|  | Прочие зоны | 0,2 |

3. В том случае, если рассчитанная по настоящей Методике для конкретного объекта величина арендной платы за 1 кв.м. меньше годовой базовой стоимости, установленной настоящей Методикой, то величина годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Агод = Сб \* Кз \* S

Где:

Агод – годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях;

Сб - годовая базовая стоимость арендной платы одного квадратного метра площади муниципального нежилого помещения, руб.;

Кз - коэффициент территориальной зоны, устанавливаемый в зависимости от местонахождения арендуемого объекта и социально-экономической ситуации, складывающейся на данной территории;

S - общая площадь арендуемого объекта.

4. Определение суммы арендных платежей за арендуемый объект недвижимости, необходимой к оплате ежемесячно

Сумма арендных платежей определяется по формуле:

,

где:

Апл/м- ежемесячная сумма платежей за арендуемый объект недвижимости;

Агод- годовая арендная плата за объект недвижимости, в рублях.

Приложение № 3

к Договору аренды недвижимого имущества

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Расчет размера арендной платы

1. Определяется на основании Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности МО Кипенское сельское поселение МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области, утверждённого решением совета депутатов №22 от 10.09.2020 [↑](#footnote-ref-1)