

Постановление Администрации Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21 октября 2021 г. N 4150-нпа "Об утверждении порядка заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

20 февраля 2023 г., 28 февраля 2024 г.

В соответствии с [статьёй 616](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пунктом 14.2 статьи 1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [подпунктом 3 части 1 статьи 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [подпунктом 3 пункта 1 статьи 9](#) Устава Сургутского района, [статьёй 14](#) Порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Сургутского района, утверждённым [решением](#) Думы Сургутского района от 23.09.2015 N 749, во исполнение пункта 4.4 протокола заседания Совета по вопросам развития инвестиционной деятельности в Сургутском районе от 30.06.2020 N 54, на основании распоряжения администрации Сургутского района от 11.10.2021 N 190§4-о "О направлении работника в командировку":

1. Утвердить порядок заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами согласно [приложению 1](#) к настоящему постановлению.

2. Утратил силу с 2 марта 2024 г. - [Постановление](#) администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа

Информация об изменениях: [См. предыдущую редакцию](#)

3. Утвердить форму договора аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами согласно [приложению 3](#) к настоящему постановлению.

4. [Обнародовать](#) настоящее постановление и разместить на [официальном сайте](#) Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

5. Настоящее постановление вступает в силу после его [обнародования](#).

Исполняющий полномочия главы Сургутского района

А.И. Савенков

**Приложение 1
к постановлению администрации Сургутского района
от 21 октября 2021 г. N 4150-нпа**

Порядок

заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

20 февраля 2023 г., 28 февраля 2024 г.

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами (далее - порядок), разработан в соответствии с [Гражданским](#) и [Градостроительным кодексами](#) Российской Федерации, [Федеральным законом](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](#) Сургутского района, [решением](#) Думы Сургутского района от 23.09.2015 N 749-нпа "Об утверждении Порядка

управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Сургутского района".

*Информация об изменениях: Пункт 1.2 изменен с 21 февраля 2023 г. - [Постановление Администрации Сургутского района от 20 февраля 2023 г. N 371-нна](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.2. Для целей настоящего порядка применяются следующие понятия:

- **муниципальное недвижимое имущество** - муниципальное имущество, отнесённое к муниципальной казне муниципального образования Сургутский муниципальный район Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков);

- **арендодатель** - администрация Сургутского района, действующая от имени муниципального образования Сургутский муниципальный район Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

- **учреждение** - муниципальное казённое учреждение "Казна Сургутского района";

- **арендатор** - юридическое лицо, индивидуальный предприниматель или физическое лицо, использующие муниципальное имущество на основании договоров аренды;

- **капитальный ремонт** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

- **договор аренды** - договор аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами.

1.3. Договор аренды заключается в целях сохранения и улучшения состояния муниципального недвижимого имущества, вовлечения в оборот ранее не используемого муниципального недвижимого имущества и привлечения инвестиций в развитие инфраструктуры Сургутского муниципального района, за счёт средств арендаторов.

1.4. Действие настоящего порядка не распространяется на муниципальное недвижимое имущество, ранее переданное в аренду, переданное в субаренду, объекты муниципального жилищного фонда Сургутского района и земельные участки.

1.5. Настоящий порядок регулирует совокупность действий арендодателя, арендатора и учреждения, направленных на заключение и исполнение договора аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами выраженными в проведении арендатором работ за счёт собственных, заёмных и (или) привлечённых средств, самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц, по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества (помещений, отдельно стоящих зданий и их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений, сооружений), в соответствии с условиями договора аренды.

1.6. В отношении муниципального недвижимого имущества, арендатор обязуется выполнить работы по капитальному ремонту в срок, установленный аукционной документацией с даты передачи арендатору муниципального недвижимого имущества по акту приёма-передачи.

1.7. Заключение договоров аренды осуществляется по результатам проведения аукциона на право заключения договоров аренды.

*Информация об изменениях: Пункт 1.8 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нна](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.8. Организатором аукциона на право заключения договора аренды является департамент управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района (далее - департамент имущества).

*Информация об изменениях: Пункт 1.9 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нна](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.9. Подготовку проекта договора аренды, обеспечение его согласования и подписания осуществляет департамент имущества.

1.10. Аукцион проводится организатором аукциона в соответствии с действующим законодательством.

1.11. Начальная (минимальная) цена лота (арендная плата в месяц) устанавливается в размере 1 рубль за 1 кв. м.

*Информация об изменениях: Пункт 1.12 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.12. Срок аренды не может превышать 25 лет.

Общий срок договора аренды определяется по формуле (рассчитывается на стадии формирования аукционной документации):

$$CA = C3 / (C * 12) + Л, \text{ где:}$$

- CA - срок договора аренды, лет;
- C3 - сумма затрат арендатора связанных с выполнением работ по капитальному ремонту, руб.;
- C - ежемесячный размер арендной платы за пользование муниципальным недвижимым имуществом, рассчитанный в соответствии [порядком](#) расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район, утверждённым [постановлением](#) администрации Сургутского района от 21.07.2016 N 2502-нпа "Об утверждении Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданном муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район", руб./мес.;

- 12 - количество месяцев в году, мес.;

- Л - льготный коэффициент, 5 лет.

1.13. Утратил силу с 2 марта 2024 г. - [Постановление](#) администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа

Информация об изменениях: [См. предыдущую редакцию](#)

*Информация об изменениях: Пункт 1.14 изменен с 21 февраля 2023 г. - [Постановление Администрации Сургутского района от 20 февраля 2023 г. N 371-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.14. Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц, предназначенного для заключения договоров аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами (далее - перечень), утверждается постановлением администрации Сургутского района.

*Информация об изменениях: Пункт 1.15 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.15. Для подготовки проектно-сметной документации в отношении муниципального недвижимого имущества, указанного в перечне, департамент имущества не позднее 1 декабря текущего финансового года направляет в учреждение, согласованный план расходов на капитальный ремонт на очередной финансовый год и плановый период (далее - план расходов).

*Информация об изменениях: Пункт 1.16 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.16. В целях подготовки проектно-сметной документации учреждение совместно с представителем департамент имущества в течение одного месяца с момента направления согласованного плана расходов осуществляет обследование муниципального недвижимого имущества, определяет виды работ, объём и сроки их исполнения арендатором. Не позднее семи месяцев с момента направления в учреждение плана расходов, изготовленная проектно-сметная документация направляется в департамент имущества. Департамент имущества вправе самостоятельно заключить муниципальный контракт на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт на объекты, не включенные в план расходов.

1.17. Результаты обследования муниципального недвижимого имущества отражаются в аукционной документации в части описания объекта аренды, а проектно-сметная документация является

приложением к аукционной документации.

*Информация об изменениях: Пункт 1.18 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.18. Арендодатель в праве начислить арендную плату со дня, следующего за днём неисполнения арендатором обязательств по проведению работ по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков), размер арендной платы рассчитывается в соответствии с [абзацами 1-5 пункта 2](#) порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район, утверждённого [постановлением](#) администрации Сургутского района от 21.07.2016 N 2502-нпа "Об утверждении Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданном муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район", с момента заключения договора аренды за весь период использования муниципального имущества.

1.19. Расторжение договора аренды осуществляется на основании законодательства Российской Федерации и условий, определённых договором аренды.

*Информация об изменениях: Пункт 1.20 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.20. Договор аренды заключается в отношении муниципального недвижимого имущества, включенного в перечень.

**Глава 2. Проведение капитального ремонта нежилых помещений,
отдельно стоящих зданий и их частей, встроенных, встроенно-пристроенных помещений,
сооружений
(далее - капитальный ремонт нежилых помещений, зданий, строений)**

2.1. К капитальному ремонту относятся работы, указанные в [приложении 1](#) к настоящему порядку.

2.2. Капитальный ремонт нежилых помещений, зданий, строений проводится в объёме и сроки, которые определяются договором аренды в соответствии аукционной документации.

2.3. При выполнении работ по капитальному ремонту нежилых помещений, зданий, строений могут проводиться работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

2.4. Требования к приборам учёта используемых энергетических ресурсов (воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии), подлежащим установке в муниципальных нежилых помещениях, зданиях, строениях, определяются учреждением в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и устанавливаются в акте приёма-передачи (акте обследования).

2.5. Контроль над ходом, объёмом и качеством выполняемых работ по капитальному ремонту учреждение осуществляет в соответствии с [разделом 3](#) настоящего порядка.

2.6. По окончании капитального ремонта (за исключением выполнения работ по установке, замене приборов учета используемых энергетических ресурсов) арендатор предоставляет учреждению:

- копии сертификатов, технических паспортов или других документов, удостоверяющих качество материалов, конструкций и деталей, применённых при производстве работ по капитальному ремонту, заверенных в установленном законом порядке;

- акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приёмки отдельных ответственных конструкций (переложённых или усиленных несущих стен, кирпичных арок и сводов, несущих металлических или железобетонных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения);

- акты испытаний внутренних систем и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, отопления, а также вентиляции и дренажных устройств (если ремонт (испытания) были предусмотрены проектной документацией);

- акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей (если ремонт

(испытания) были предусмотрены проектной документацией);

- акты испытания устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации, автоматизации (если ремонт (испытания) были предусмотрены проектной документацией);
- акты испытания устройств, обеспечивающих взрыво- и пожаробезопасность, молниезащиту (если ремонт (испытания) был предусмотрен проектной документацией);
- журналы работ;
- первичные учётные документы, оформленные в порядке, установленном действующим законодательством, подтверждающие объёмы и стоимость фактически выполненных работ.

2.7. После выполнения арендатором работ по установке, замене приборов учёта используемых энергетических ресурсов и ввода установленных приборов учёта в эксплуатацию, арендатор предоставляет учреждению:

- копию договора купли-продажи (поставки) приборов учёта или **счёта-фактуры** (товарной накладной и т.п.), подтверждающих факт приобретения приборов учёта используемых энергетических ресурсов и документа об их оплате (кассовый чек, платёжное поручение и т.п.);
- первичные учётные документы, оформленные в порядке, установленном действующим законодательством, подтверждающие объёмы и стоимость фактически выполненных работ;
- копию документа, подтверждающего ввод установленных приборов учёта используемых энергетических ресурсов в эксплуатацию;
- копию договора подряда (в случае производства работ на основании договора подряда);
- копию выписки из реестра членов саморегулируемой организации (в случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для проведения работ требуется членство в саморегулируемой организации).

2.8. Документы, предоставленные арендатором согласно **пунктов 2.6., 2.7.** настоящего порядка, проверяются учреждением в течение 30 календарных дней с даты поступления в учреждение.

В течение указанного срока учреждение проверяет документы, предоставленные арендатором, а также готовит заключение о выполненных работах по капитальному ремонту (далее - заключение) по форме согласно **приложению 2** к настоящему порядку и выдаёт его арендатору и направляет копию депимущества АСР, либо отказывает в выдаче заключения в случаях, указанных в **пункте 2.9.** настоящего порядка, с указанием причин отказа и возвращает предоставленные арендатором документы.

Отказ учреждения в выдаче заключения не препятствует повторной подаче документов (но не более двух раз), указанных в **пунктах 2.6., 2.7.** настоящего порядка, при устранении выявленных несоответствий и при условии соблюдения настоящего порядка.

2.9. Учреждение отказывает арендатору в приёмке работ по капитальному ремонту и выдаче заключения в следующих случаях:

- а) непредоставления или неполного предоставления документов, предусмотренных **пунктами 2.6., 2.7.** настоящего порядка;
- б) выполнения арендатором видов и объёмов работ, не предусмотренных проектно-сметной документацией;
- в) выполнения арендатором работ, не соответствующих нормативам и требованиям к качеству;
- г) проведения арендатором несогласованной с арендодателем реконструкции муниципального имущества (нежилых помещений, зданий, строений);
- д) несоответствия фактически выполненных видов и объёмов работ исполнительной документации, а также видам и объёмам работ, отражённым в актах выполненных работ.

2.10. Заключение, поступившее в депимущества АСР от учреждения, является подтверждением исполнения обязательств арендатора по договору аренды.

*Информация об изменениях: Пункт 2.11 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

2.11. Отказ учреждения в выдаче заключения, поступивший в департамент имущества от учреждения, является подтверждением неисполнения обязательств арендатора по договору аренды и основанием установления размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с **абзацами 1-5 пункта 2** порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район, утверждённого **постановлением администрации Сургутского района от 21.07.2016 N 2502-нпа "Об утверждении Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданном муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального**

Глава 3. Осуществление контроля за выполнением арендатором капитального ремонта муниципального имущества

Информация об изменениях: Пункт 3.1 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)

3.1. Учреждение с привлечением депимущества АСР в соответствии с утверждённым графиком, осуществляет контроль за ходом, видом, объёмом и качеством выполнения арендатором работ по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества, в соответствии с проектно-сметной документацией.

3.2. Для осуществления учреждением функций контроля в соответствии с настоящим разделом арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск представителям учреждения ко всем видам работ, в том числе скрытых работ, в течение всего периода их выполнения. О необходимости обеспечения допуска арендатор уведомляется учреждением за сутки (посредством факсимильной связи, электронной почты или телефонограммы).

Информация об изменениях: Пункт 3.3 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)

3.3. В случае, если в процессе осуществления контроля будет установлено отступление от требований действующего законодательства при производстве работ, учреждение даёт арендатору предписание о необходимости устранения выявленных нарушений и сроках их устранения путём занесения соответствующей записи в журнал работ, арендатор устраняет выявленные учреждением нарушения в установленные сроки, после чего уведомляет учреждение об устранении нарушений, для проведения повторной проверки.

Информация об изменениях: Пункт 3.4 изменен с 2 марта 2024 г. - [Постановление администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа](#)
[См. предыдущую редакцию](#)

3.4. Проведение контрольного мероприятия и его результаты фиксируются путём составления акта контрольной проверки соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектно-сметной документации (далее - акт). Сведения о проведённых контрольных мероприятиях и их результатах отражаются в журнале работ с приложением к нему соответствующих актов, подписанных учреждением. Акты, составляются по 1 экземпляру для каждой из сторон. Также 1 экземпляр учреждением направляется депимущества АСР.

Приложение 1 к порядку

Перечень работ по капитальному ремонту

1. Фундаменты и подвальные помещения:
 - 1.1. Частичная перекладка (до 15%) или усиление фундаментов под стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанных с надстройкой здания.
 - 1.2. Ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвала отдельными местами с перекладкой более 10 кирпичей в одном месте.
 - 1.3. Частичная или полная перекладка приямков у окон подвальных и цокольных этажей и входов в подвал.
 - 1.4. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями.
 - 1.5. Восстановление осевшей или устройство новой отмостки вокруг строения.
2. Стены:
 - 2.1. Ремонт каменных стен, каменной облицовки цоколя и стен (более 10 кирпичей в одном месте).

2.2. Перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей или выпавших кирпичей, более 10 шт. в одном месте).

2.3. Полная или частичная перекладка и крепление кирпичных наружных стен, не связанные с надстройкой здания, не превышающей 25% общей площади их в здании, замена в деревянных зданиях отдельных венцов, не превышающих 25% общей поверхности стен.

2.4. Укрепление стен натяжными и металлическими связями.

2.5. Заделка трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и устройство новой с перевязкой швов со старой кладкой.

2.6. Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.

2.7. Крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации.

2.8. Перекладка карнизов, парапетов, брандмауэров, прямиков и выступающих частей стен, достигших предельного состояния строительных конструкций, отдельных, пришедших в негодность оконных и дверных перемычек.

2.9. Переборка осевших и выпучившихся деревянных стен с последующим их укреплением сжимами.

2.10. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.

2.11. Ремонт деревянного каркаса стен.

2.12. Перекладка, ремонт или усиление простенков и кирпичных столбов, достигших предельного состояния строительных конструкций. Частичная разборка существующих внутренних стен и кладка новых (до 25% общего объема), связанные с перепланировкой помещений.

2.13. Ремонт, усиление или замена наружных и внутренних кирпичных, железобетонных и металлических колонн (до 25% общего объема), не связанные с надстройкой здания.

2.14. Замена заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами (до 50% общей площади стен).

3. Крыши и кровли:

3.1. Замена стропильных ног, мауэрлатов и обрешетки под кровлю, досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков, конструкций крыши, достигших предельного состояния строительных конструкций, на крышу из готовых железобетонных элементов с покрытием толем, рубероидом и прочими кровельными материалами.

3.2. Ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах.

3.3. Ремонт или замена износившихся наружных пожарных лестниц.

3.4. Ремонт или замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

3.5. Устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостков к ним.

3.6. Переустройство деревянной крыши в связи с заменой железной кровли другими кровельными материалами.

3.7. Ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидных и т.д., отдельными местами с использованием более 10% новых материалов или сплошная замена их другими материалами.

3.8. Перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше.

3.9. Сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей, достигших предельного состояния строительных конструкций.

3.10. Ремонт световых фонарей.

4. Проёмы:

4.1. Замена пришедших в негодность оконных блоков, дверных полотен, подоконных досок, оконных и дверных коробок с полной их заделкой, окраской и постановкой новых приборов и остеклением при объемах более 5% общего количества.

4.2. Ремонт и замена отдельных элементов металлических рам и оконных блоков, витражей, каркасов, дверей, ворот и их окраска.

5. Перекрытия:

5.1. Заделка отдельных балок перекрытий.

5.2. Замена подбора между балками со всеми последующими работами.

5.3. Замена перекрытия новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов.

5.4. Ремонт железобетонных перекрытий из готовых настилов.

5.5. Усиление междуэтажных и чердачных перекрытий.

5.6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

5.7. Торкретирование железобетонных перекрытий при их повреждениях.

6. Полы:

6.1. Частичная замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с

последующей окраской или натиркой мастикой.

6.2. Восстановление бетонного основания под полы с устройством нового пола.

6.3. Перестилка чистых дощатых полов с выравниванием лаг и добавлением нового материала.

6.4. Перестилка паркетных полов с исправлением или заменой обрешетки.

6.5. Перестилка полов на лагах в первых этажах с исправлением или заменой основания и восстановлением кирпичных столбиков.

6.6. Восстановление бетонных, асфальтовых, мозаичных, плиточных, цементных, торцовых и других видов полов с их основаниями.

7. Перегородки:

7.1. Разборка и установка новых перегородок.

7.2. Ремонт перегородок с заменой негодных обвязок и досок в количестве более 2 кв. м в одном месте.

7.3. Ремонт облицовки перегородок плитным материалом.

7.4. Усиление облицовки перегородок плитным материалом.

7.5. Усиление звукоизоляции перегородок обивкой их дополнительным слоем оргалита, картона или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или краской.

8. Лестницы:

8.1. Замена существующих лестниц и площадок, ступеней в существующих лестницах.

8.2. Замена перил и поручней на лестницах.

8.3. Ремонт перил и поручней лестниц свыше 5% общего их количества.

8.4. Ремонт крылец и пандусов.

8.5. Замена металлических косоуров или сварка повреждённых частей.

9. Штукатурно-малярные работы:

9.1. Штукатурка стен и потолков вновь или местами (более 1 кв. м в одном месте).

9.2. Окраска оконных блоков, дверей, потолков, стен и полов после произведённого капитального ремонта этих конструкций.

9.3. Окраска радиаторов, труб отопления, водопровода, канализации, газификации после капитального ремонта системы или нового монтажа её.

9.4. Восстановление или замена облицовки поверхности стен керамической и другой плиткой с добавлением нового материала (более 10%).

9.5. Отделка стен и потолков сухой штукатуркой.

10. Внешнее благоустройство:

10.1. Восстановление или устройство новых отмосток вокруг здания.

10.2. Благоустройство прилегающих территорий: планировка, подсыпка песка, щебеночная подготовка, устройство покрытий и выполнение других работ по согласованию с Балансодержателем объекта.

11. Центральное отопление:

11.1. Устройство центрального отопления взамен печного с приспособлением существующего помещения под котельную.

В отдельных случаях при возможности приспособить под котельную существующие помещения разрешается осуществить пристройку к существующему зданию помещения площадью застройки не более 65 м кв. или построить здание котельной.

11.2. Замена существующего трубопровода центрального отопления, водогрейных котлов, электромоторов, насосов, вентиляторов и радиаторов.

11.3. Ремонт котлов, бойлеров, электродвигателей, насосов и вентиляторов с разборкой и заменой узлов и деталей.

11.4. Устройство выносных топок и приспособлений к котлам под дутьевую топку.

11.5. Автоматизация котельных.

11.6. Перевод котельных с твёрдого топлива на газовое.

11.7. Замена теплообменника предохранительных рычажных клапанов.

11.8. Установка отсутствующих или замена вышедших из строя вантузов, воздухоборника с трубопроводом и арматурой.

11.9. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания не более 150 м).

11.10. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом внутренней системы отопления.

12. Вентиляция:

12.1. Устройство вновь сборных коробов из шлакобетонных и других плит.

12.2. Ремонт сборных коробов с заменой участков новыми и окраской их.

- 12.3. Восстановление, ремонт системы вентиляции.
- 12.4. Восстановление вентиляционных шахт и камер.
- 12.5. Ремонт и замена вентиляционного оборудования.
- 12.6. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом или устройством новой системы вентиляции.
- 13. Водопровод и канализация:
 - 13.1. Восстановление, замена внутреннего водопровода и канализации.
 - 13.2. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом водопровода и канализации, сантехнического оборудования.
- 14. Горячее водоснабжение:
 - 14.1. Замена и устройство нового горячего водоснабжения, отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения, пришедших в негодность баков, водонагревателей и водоподогревателей, душей и арматуры к ним (душевые сетки с трубопроводом, водоразборные краны, гибкие шланги).
 - 14.2. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом и устройством нового горячего водоснабжения.
- 15. Электроосвещение и силовые проводки:
 - 15.1. Устройство нового электроосвещения в зданиях и присоединение к питающей электросети без увеличения мощности.
 - 15.2. Замена пришедшей в негодность осветительной электропроводки со сменой установочной арматуры выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток, устройство новой электропроводки.
 - 15.3. Установка новых и замена групповых распределительных коробок щитков.
 - 15.4. Автоматизация электроосвещения в лестничных клетках зданий.
- 16. Наружная отделка:
 - 16.1. Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки (свыше 10%).
 - 16.2. Замена лакокрасочного покрытия фасада (свыше 25%).
- 17. Установка инженерно-технического оборудования:
 - 17.1. Установка, замена приборов учёта используемых энергетических ресурсов (воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии).

Приложение 2
к **порядку**

Положительное
(отрицательное) заключение о выполненных работах по капитальному ремонту

" ____ " _____ 20 ____ г.

Объект: _____

Адрес: _____

Арендатор : _____

по договору _____ от _____ N _____

(наименование договора, дата заключения, номер)

Должности, Ф.И.О. лиц, проводивших проверку:

1. _____

2. _____

В ходе проверки установлено:

Вывод:

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение 2
к **постановлению** администрации Сургутского района

от 21 октября 2021 г. N 4150-нпа

Документация

об аукционе на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами

Утратило силу с 2 марта 2024 г. - [Постановление](#) администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа

Информация об изменениях: [См. предыдущую редакцию](#)

Информация об изменениях: Приложение 3 изменено с 2 марта 2024 г. - [Постановление](#) администрации Сургутского района от 28 февраля 2024 г. N 405-нпа
[См. предыдущую редакцию](#)

Приложение 3 к постановлению администрации Сургутского района от 21 октября 2021 г. N 4150-нпа

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:
28 февраля 2024 г.

Договор

аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами

" ____ " _____ 20__ г.
г. Сургут

N _____

Администрация Сургутского района, действующая от имени Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем "арендодатель" и "_____", в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем "арендатор", с другой стороны, именуемые вместе "сторона", а по отдельности "сторона" на основании _____, заключили настоящий договор аренды муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков) с инвестиционными обязательствами (далее - договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование и владение: _____, площадью ____ м², кадастровый N _____, _____, расположенное по адресу: _____, (другие характеристики)

(далее - имущество), а арендатор принимает указанное имущество во временное владение и пользование, использует по целевому назначению, оплачивает арендную плату, обеспечивает исполнение инвестиционных обязательств.

1.2. Указанное имущество является собственностью Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, что подтверждается _____.

1.3. В рамках реализации инвестиционных обязательств арендатор обязуется за счёт собственных, заёмных и (или) привлечённых средств, самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц выполнить в отношении имущества работы по капитальному ремонту муниципального

недвижимого имущества (далее - работы) находящегося в неудовлетворительном состоянии, в срок до

_____ (указывается срок в соответствии с аукционной документацией)

и в объёме, предусмотренном в **приложении 2** к договору.

Днём выполнения работ по капитальному ремонту имущества считается день получения арендатором заключения о выполненных работах по капитальному ремонту.

Выполнение арендатором работ по капитальному ремонту имущества не влечёт возможности приобретения арендатором права собственности на данное имущество.

1.4. Сведения об объекте, изложенные в договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования объекта в соответствии с договором.

1.5. Настоящий договор заключен на _____ по _____ и вступает в силу _____ (указывается срок в соответствии с аукционной документацией)

с момента его заключения.

1.6. Арендуемое имущество используется для _____.

2. Права и обязанности арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. На беспрепятственный доступ к арендуемому имуществу с целью его осмотра (обследования) на предмет его использования и соблюдения условий договора.

2.1.2. Требовать досрочного расторжения договора по основаниям, предусмотренным законодательством и договором.

2.1.3. Начислить арендную плату со дня, следующего за днём неисполнения арендатором инвестиционных обязательств по проведению работ по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков), рассчитанную в соответствии с **абзацами 1-5 пункта 2** порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район, утверждённого **постановлением** администрации Сургутского района от 21.07.2016 N 2502-нпа "Об утверждении Порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе, переданном муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район", с момента заключения договора аренды за весь период использования муниципального имущества.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать арендатору во временное пользование и владение имущество, указанное в **пункте 1.1.** договора, на основании акта приёма-передачи (**приложение 1** к договору).

2.2.2. Контролировать поступление арендных платежей от арендатора, производить сверки по платежам с оформлением актов сверок.

3. Права и обязанности арендатора

3.1. Арендатор вправе:

3.1.1. Вносить платежи за аренду имущества досрочно.

3.1.2. Требовать досрочного расторжения договора в предусмотренных законодательством случаях.

3.2 Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять имущество, в рамках реализации инвестиционного обязательства и за счёт собственных, заёмных и (или) привлечённых средств, самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц выполнить в отношении муниципального имущества, находящегося в неудовлетворительном состоянии работы по его улучшению. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений).

3.2.2. Нести расходы на содержание имущества, в том числе: за содержание и текущий ремонт; коммунальные услуги, вывоз мусора, содержание придомовой территории, подготовку к зиме, содержание систем охранно-пожарной сигнализации и видеонаблюдения и т.п., для чего заключить (в тридцатидневный срок с момента подписания настоящего договора) соответствующие договоры на выполнение работ (оказание услуг) со специализированными организациями.

При неуплате или несвоевременной уплате арендатором коммунальных и прочих платежей за помещение, арендатор уплачивает пени в порядке, установленном договорами, заключёнными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

3.2.3. Заключить в тридцатидневный срок с уполномоченными службами (энергоснабжающими, эксплуатационными и другими организациями) договоры на оказание коммунальных услуг, услуг по технической эксплуатации и содержанию имущества, включая подготовку имущества к отопительному периоду, вывоз мусора, содержание придомовой территории. При заключении договоров учитывать требования [пункта 3.2.2.](#) настоящего договора.

3.2.4. Обеспечивать обслуживание, надлежащую эксплуатацию и сохранность внешних и внутренних инженерных сетей, коммуникаций самостоятельно, либо заключить договор с предприятием по эксплуатации и ремонту инженерных сетей. При необходимости, совместно со всеми пользователями имущества, за счёт собственных средств производить текущий ремонт подводящих инженерных сетей.

3.2.5. Содержать имущество, места общего пользования, прилегающую к имуществу территорию в полной исправности и надлежащем санитарном, противопожарном состоянии.

3.2.6. Не производить без письменного разрешения арендодателя перепланировок и переоборудования арендуемого имущества, прокладок, скрытых и открытых проводок.

3.2.7. Устранить за свой счёт последствия перепланировки, произведённой без согласования с арендодателем. В случае производства перепланировки по согласованию с арендодателем за свой счёт совершить действия по её узакониванию.

3.2.8. Соблюдать требования надзорных органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности арендатора и арендуемого им имущества.

3.2.9. Выполнять в установленный срок предписания арендодателя, надзорных органов и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности арендатора, ставящих под угрозу сохранность имущества, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемого имущества.

3.2.10. Выполнять предписания или предложения надзорных органов по устранению причин и условий, способствующих возникновению пожара и его беспрепятственному распространению, и гибели людей. Нести ответственность за исправное состояние систем внутреннего противопожарного водоснабжения и их техническое обслуживание, за правильную эксплуатацию, своевременный ремонт и обслуживание электрохозяйства и систем вентиляции, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения. Возмещать ущерб от пожара помещения, возникшего в результате нарушения противопожарной безопасности, в полном объёме.

3.2.11. Своевременно за свой счёт производить текущий ремонт имущества с согласия арендодателя.

3.2.12. Не заключать 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 имущества или его части в уставной капитал организации, сдачи в субаренду и др.).

3.2.13. Немедленно извещать арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанёшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

3.2.14. Не допускать порчи и уничтожения имущества арендодателя. Если арендуемое имущество в результате действия арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придёт в аварийное состояние, подвергнется порче или уничтожению по вине арендатора, то арендатор обязан восстановить его своими силами, за счёт своих средств или возместить в полном объёме ущерб, нанесённый арендодателю.

3.2.15. Обеспечивать представителям арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра имущества и проверки соблюдения условий договора по предварительной договорённости в рабочее время. Предоставлять документацию в отношении имущества при проведении проверок.

3.2.16. Не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия договора аренды письменно уведомить арендодателя о намерении продлить срок договора аренды.

3.2.17. Письменно сообщить арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней о предстоящем освобождении имущества, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

3.2.18. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении, возвратить в семидневный срок арендодателю по передаточному акту имущество и все произведённые в течение всего срока аренды на имуществе перестройки, переделки, а также улучшения, составляющие его принадлежность, неотделимые без вреда для конструкций имущества, в состоянии полной исправности и пригодности для дальнейшего пользования.

3.2.19. Организовывать свою работу с соблюдением прав и законных интересов граждан (право на отдых). Не нарушать действующие нормативные правовые акты Российской Федерации в области охраны здоровья населения.

3.2.20. Оформить право пользования земельным участком в соответствии с действующим законодательством в течение 40 (сорока) календарных дней с момента заключения арендатором настоящего договора.

3.2.21. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных договором.

3.2.22. В случае несвоевременного возврата имущества оплачивать арендную плату за фактическое пользование имуществом с момента прекращения срока действия договора до даты возврата имущества.

3.2.23. В срок не позднее 1 апреля текущего года проводить с арендодателем финансовую сверку по начислению и уплате арендной платы за предыдущий год с предоставлением арендодателю копий платёжных документов.

3.2.24. В случае начала процедуры ликвидации арендатора (юридического лица, индивидуального предпринимателя), несостоятельности (банкротства) исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц (Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей) направить арендодателю в 7-дневный срок письменное уведомление с приложением копий документов.

Примечание: при заключении договора аренды с гражданином пункт изложить "В случае начала процедуры несостоятельности (банкротства) гражданина направить арендодателю в 7-дневный срок письменное уведомление с приложением копий документов".

3.2.25. В случае изменения организационно-правового статуса и наименования юридического лица, юридического или почтового адреса, а также иных реквизитов, арендатор обязан в 7-дневный срок с момента изменений письменно известить арендодателя. При невыполнении данного условия все письма, претензии, уведомления, исковые заявления и другие документы, направленные по адресу, указанному в договоре, считаются направленными арендатору.

Примечание: при заключении договора аренды с гражданином пункт изложить "В случае изменения фамилии, имени, отчества, места регистрации (места жительства) арендатора, а также иных персональных данных, арендатор обязан в 7-дневный срок с момента изменений письменно известить арендодателя. При невыполнении данного условия все письма, претензии, уведомления, исковые заявления и другие документы, направленные по адресу, указанному в договоре, считаются направленными арендатору".

3.2.26. Использовать имущество исключительно по целевому назначению, указанному в [пункте 1.4.](#) договора, в соответствии с установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений).

3.2.27. Оборудовать арендуемые помещения техническими средствами обеспечения безопасности и сохранности имущества (охранно-пожарная сигнализация, система видеонаблюдения).

3.2.28. За счёт собственных, заёмных и (или) привлечённых средств, самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц провести работы по капитальному ремонту муниципального имущества в объёме и сроки, указанные в приложении к настоящему договору.

3.2.29. В случае неисполнения инвестиционных обязательств по проведению работ по капитальному ремонту муниципального недвижимого имущества (за исключением объектов жилищного фонда и земельных участков), оплатить в течение 30 (тридцати) календарных дней, арендную плату рассчитанную в соответствии с [абзацами 1-5 пункта 2](#) порядка расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом (в том числе переданным муниципальным учреждениям на праве оперативного управления), находящимся в собственности муниципального образования Сургутский район и начисленную с даты указанной в [пункте 4.8.](#) договора за весь период использования муниципального имущества.

3.2.30. Ежемесячно представлять арендодателю отчёт о выполненных работах.

3.2.31. В случае, если при реализации инвестиционного обязательства арендодателем будут обнаружены некачественно выполненные работы, арендатор своими силами обязан в кратчайший срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества.

4. Платежи и расчёты

4.1. За указанное в [пункте 1.1.](#) договора имущество арендатор ежеквартально оплачивает арендную плату в размере _____.

4.2. При расчёте арендной платы учтены места общего пользования в количестве ____ м². Доля арендатора в расходах на содержание общего имущества в нежилом здании, соразмерна доли занимаемого им нежилого помещения в общей площади арендуемых помещений.

4.3. Размер арендной платы не включает затраты на коммунальные услуги, эксплуатационные расходы по содержанию имущества и арендную плату за пользование земельным участком.

4.4. Все расходы по содержанию и текущему ремонту имущества арендатор несёт самостоятельно.

4.5. Информацию о порядке заключения договора аренды земельного участка и перечне необходимых документов можно получить:

- на официальном сайте Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры - www.admsr.ru;

- на информационных стендах департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района (г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 37/1);

- при личном обращении в департамент строительства и земельных отношений администрации Сургутского района (г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д. 37/1);

- посредством почтового отправления по адресу: 628408, Тюменская область, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, ул. Мелик-Карамова, д. 37/1, департамент строительства и земельных отношений администрации Сургутского района;

- по электронной почте - kaigs@admsr.ru;

- посредством телефонной связи: 8 (3462) 529-105 - отдел договоров и контроля платежей департамента строительства и земельных отношений администрации Сургутского района;

- в автономном учреждении Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры".

4.6. Арендатор, исчислить, удержать из доходов, уплачиваемых арендодателю, и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога.

4.7. Арендная плата за муниципальное недвижимое имущество вносится Арендатором в порядке предоплаты путём перечисления денежных средств ежеквартально до двадцатого числа последнего месяца текущего квартала в Управление Федерального казначейства по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (департамент управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района), без предоставления арендодателем **счетов-фактур**. Арендная плата за четвёртый квартал календарного года вносится арендатором до десятого числа последнего месяца этого календарного года.

Реквизиты для перечисления арендной платы:

4.8. Арендная плата начисляется с _____.

4.9. Арендная плата за квартал, в котором прекращается договор, вносится не позднее дня прекращения договора.

4.10. Обязательства арендатора по внесению арендной платы в соответствии с **частью 2 статьи 40** Бюджетного кодекса Российской Федерации считаются исполненными со дня зачисления денежных средств в полном объёме на расчётный счёт арендодателя. При этом обе стороны обязуются принять все необходимые от них меры для уточнения назначения платежа и соответствующих реквизитов, в случае, если такие действия необходимы для администрирования соответствующего дохода бюджета.

4.11. Арендная плата по договору вносится арендатором самостоятельно. В платёжных документах арендатор обязан указывать назначение (наименование) платежа (Код Бюджетной Классификации), номер и дату договора аренды, платёжный период, виды платежа (арендная плата, пени, штрафы). Платёж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счёт департамента управления муниципальным имуществом и жилищной политики администрации Сургутского района.

4.12. Внесение арендной платы за арендатора третьими лицами допускается при наличии на это соответствующего заявления самого арендатора и третьих лиц. При этом в платёжных документах в графе "назначение платежа" дополнительно к сведениям, указанным в **пункте 3.12.** договора необходимо указать арендатора, за которого производится оплата.

4.13. Не использование имущества арендатором не освобождает арендатора от уплаты арендных платежей.

4.14. В случае изменения платёжных реквизитов арендодатель уведомляет об этом арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации и (или) на официальном сайте на **официальном сайте** Сургутского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

5. Ответственность сторон. Рассмотрение и урегулирование споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором, а по вопросам, не урегулированным настоящим договором в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае невнесения арендной оплаты в установленный договором срок, арендатор уплачивает пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) **ключевой ставки** Банка России от неоплаченной вовремя суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае несоблюдения условий, предусмотренных **пунктами 3.2.3., 3.2.5., 3.2.8., 3.2.12., 3.2.15., 3.2.20., 3.2.26.** договора, за нарушение которых договором и (или) законодательством не установлена иная ответственность, арендатор уплачивает штраф в размере 50% от годового размера арендной платы, указанного в **пункте 4.1.** договора, за каждое нарушение до момента устранения нарушения условия договора.

5.4. Если арендатор в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения претензии о выявленном нарушении не устранил нарушение условий договора, арендодатель направляет арендатору повторную претензию с предъявлением суммы штрафа повторно вплоть до момента устранения нарушения условия договора.

В случае, если за нарушение условий договора установлена финансовая ответственность и односторонний отказ от исполнения договора, в адрес арендатора направляется уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора с требованиями об уплате штрафа за нарушение условий договора.

5.5. Уплата пени и штрафов не освобождает арендатора от устранения допущенных нарушений и не является основанием для уменьшения арендной платы или освобождением от неё.

5.6. Арендатор несёт ответственность за правильную эксплуатацию электрохозяйства, за исправное состояние и наличие первичных средств пожаротушения, за соблюдение условий и норм хранения оборудования в арендуемом имуществе, за подготовку персонала по программе пожарно-технического минимума.

5.7. Спорные вопросы, возникающие при заключении, исполнении, изменении, дополнении или расторжении договора, стороны будут решать путём переговоров. При недостижении согласия споры будут рассматриваться в арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в случае если арендатором является гражданин - в Сургутском районном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры после досудебного порядка урегулирования спора путём предъявления претензии.

Претензия должна быть направлена стороне письмом с объявленной ценностью с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручена нарочно с распиской в получении на экземпляре претензии стороны, инициировавшей урегулирование спора. Опись вложения должна позволять однозначно идентифицировать вложенные в письмо документы. К претензии в обязательном порядке должны быть приложены подтверждающие претензионные требования документы и документ, подтверждающий полномочия лица на подписание претензии. В противном случае претензионный порядок считается не соблюденным.

Срок рассмотрения претензии 7 (семь) календарных дней с даты её получения.

5.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора, порчи муниципального имущества арендатор обязан устранить недостатки за свой счёт, либо возместить арендодателю сумму нанесённого ущерба.

6. Изменение, расторжение и прекращение договора

6.1. Изменение условий договора, его расторжение и досрочное прекращение допускаются по письменному соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в срок, определённый сторонами, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию арендодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также в случае невыполнения арендатором обязанностей, предусмотренных договором.

6.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью и потребовать возврата имущества (расторжение договора во внесудебном порядке).

Основаниями отказа арендодателя от исполнения договора является:

- нарушение арендатором порядка и сроков внесения арендной платы, установленного договором аренды, более двух раз подряд в течение календарного года;
- невыполнение арендатором обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- неисполнение арендатором [пунктов 3.2.3., 3.2.20.](#) настоящего договора;
- нарушение арендатором сроков, указанных в [пункте 1.3.](#) настоящего договора.

При одностороннем отказе арендодателя от исполнения договора, настоящий договор считается расторгнутым с момента получения арендатором письменного уведомления о таком отказе, если в уведомлении не указан иной срок. При этом арендатор обязан возвратить имущество в соответствии с [подпунктом 3.2.18.](#) настоящего договора.

6.5. Истечение срока действия договора, указанного в [пункте 1.3.](#) договора, не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. Форс-мажор

7.1. При невозможности выполнения условий договора из-за форс-мажорных обстоятельств, действие настоящего договора приостанавливается на время действия этих обстоятельств. О наступлении форс-мажорных обстоятельств, сторона обязана известить другую сторону в срок не позднее трёх календарных дней с даты их наступления.

7.2. Форс-мажорными считаются обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от участников договора, а именно: стихийные бедствия, введение чрезвычайного положения, ведение военных действий, изменение в законодательстве и другие, делающие невозможным выполнение условий договора. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены справкой, выданной компетентным органом государственной власти.

7.3. Также стороны признают форс-мажорными обстоятельствами уничтожение (частичное или полное) арендованного имущества в результате пожара, взрыва, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем, залив водой, проникновение воды из соседних чужих помещений, воздействие снеговой нагрузки) произошедших не по вине сторон, повлёкших повреждение (уничтожение) имущества настолько, что его дальнейшее использование становится невозможным. В аналогичных случаях действие форс-мажорных обстоятельств распространяется на время, необходимое для проведения восстановительных работ.

8. Прочие положения

8.1. Если по вине арендатора имущество становится непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности имущества до истечения указанного в [пункте 1.3.](#) срока действия договора.

8.2. Досрочное освобождение имущества (до прекращения в установленном порядке действия договора и возврата имущества в соответствии с [пунктом 2 статьи 655 ГК РФ](#)) не является основанием прекращения обязательств арендатора по внесению арендной платы.

8.3. Помимо договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества при заключении договора или его передаче.

8.5. Капитальный ремонт арендованного имущества, произведённый в период действия договора аренды являются собственностью арендодателя.

8.6. Настоящий в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа регистрации прав.

8.7. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

8.8. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

8.9. Стороны предусматривают возможность направления документов, за исключением документов, требующих подписание двух сторон, посредством электронной почты с присоединением электронных образов документов, составленных на бумажном носителе.

8.10. Настоящий договор аренды вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязанность по государственной регистрации договора аренды муниципального имущества берет на себя, который обязуется провести государственную регистрацию договора в течение 30 дней с момента его подписания.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Приложение 1
к **договору** аренды
" ____ " _____ 20__ года N _____

Акт приёма-передачи муниципального имущества в аренду

Администрация Сургутского района, действующая от имени муниципального образования Сургутский район, в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем "Арендодатель" передаёт, а " _____", в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", принимает во временное владение и пользование муниципальное недвижимое имущество:

Описание имущества:

Стены - _____

Полы - _____

Кровля _____

Окна _____

Двери _____

Внутридомовые сети:

- электроснабжения _____

- водоснабжения _____

- канализации _____

- теплоснабжения _____

- сантехническое оборудование _____

- иное _____.

Техническое состояние: _____.

Описание недостатков: _____

Стены _____

Полы _____

Кровля _____

Окна _____

Двери _____

Внутридомовые сети:

- электроснабжения _____

- водоснабжения _____

- канализации _____

- теплоснабжения _____

- сантехническое оборудование _____

- иное _____.

Арендодатель:

Арендатор:

Приложение 2
к **договору** аренды
" ____ " _____ 20__ года N ____

Локально-сметный расчёт