

АВТНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИНСТИТУТ НЕПРЕРЫВНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ПРОФЕССИОНАЛ» (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»)

ПРИКАЗ

«15» 01 _____ 2019 г.

№ д/д

Москва

**О введении в действие «ПОЛОЖЕНИЯ
О ПРАВИЛАХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

В целях совершенствования порядка сдачи в аренду нежилых помещений, принадлежащих АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности и не занятых в собственных целях

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие «Положение о правилах заключения договоров аренды недвижимого имущества» (далее Положение).
2. Ответственным сотрудникам АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» строго руководствоваться настоящим Положением при подготовке проектов договоров аренды нежилых помещений.
3. Начальнику отдела аренды Малыгиной Т.А. при заключении договоров аренды нежилых помещений от имени АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» осуществлять контроль за соблюдением требований и рекомендаций, изложенных в настоящем Положении.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Приложение: Положение о правилах заключения договоров аренды недвижимого имущества

Директор АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»

Н.А. Тихомиров

УТВЕРЖДЕНО

Приказом Директора
АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ»
Н.А. Тихомирова _____

№ 2/2 от «15» _____

2019



ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРАВИЛАХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Москва
2019 год

1. Подготовительные мероприятия для организации сдачи в аренду

Отдел аренды АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» (далее ОА) осуществляет мониторинг нежилых помещений, находящихся во владении АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» на праве собственности, в целях определения помещений, не являющихся необходимыми для ведения основной деятельности на данный период времени и представляет Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» свои предложения о возможности и условиях сдачи их в аренду с приложением действующего плана БТИ и обозначением на нем всех существующих помещений, их назначения и состояния.

ОА осуществляет поиск возможных арендаторов путем проведения необходимой рекламной компании, в том числе в средствах массовой информации, а также с привлечением агентов, проводит переговоры с их представителями для определения размера арендной платы и наиболее приемлемых условий аренды.

ОА формирует и ведет базу данных о помещениях АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», сданных в аренду, с систематической её актуализацией, регулярно представляет Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» информацию о количестве и площади помещений, сданных в аренду за прошедший период.

2. Порядок оформления договора аренды

2.1. Для оформления договорных отношений с арендаторами используется типовая договор аренды нежилых помещений (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1).

2.2. Договор аренды нежилых помещений, находящихся в собственности АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», заключается от имени АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в лице Директора АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» или уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности. Все приложения к договору аренды являются его неотъемлемыми частями и также подписываются Директором АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» или уполномоченным им лицом (далее - уполномоченное лицо).

2.3. Договор аренды нежилых помещений может быть краткосрочным (от одного месяца до года) и долгосрочным (от одного года и более). При этом договор сроком на один год и более подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии со статьей 651 ГК РФ.

2.4. После подписания договора, если срок действия договора составляет менее года, один экземпляр оригинала договора аренды передается Арендатору, а второй экземпляр договора ОА передает в бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ».

2.5. Подписанные договоры аренды со сроком действия один год и более Арендатор направляет в органы, осуществляющие государственную регистрацию (три экземпляра оригинала договора).

Копии подписанных долгосрочных договоров аренды передаются Арендатору и в бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ».

После завершения государственной регистрации один экземпляр договора аренды передаётся в Бухгалтерию АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», а второй экземпляр – Арендатору.

2.6. Стоимость арендной платы, как правило, должна включать в себя и стоимость коммунальных услуг. В случае, если коммунальные услуги не включаются в стоимость аренды помещений, то в договоре необходимо предусмотреть оплату коммунальных услуг как переменную часть арендной платы. Образец договора приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 2. В этом случае расходы на коммунальные услуги определяются по фактическому потреблению коммунальных услуг. Вместе с арендной платой они составляют единую величину. Порядок расчета стоимости потребленных коммунальных услуг определяется соответствующим расчетом, который является приложением к договору аренды. Расчет основывается на показаниях соответствующих приборов учета, либо рассчитывается пропорционально арендуемой площади помещений.

3. Изменение условий договора аренды в течение срока его действия

В том случае, если в течение срока действия договора аренды меняются какие-либо его условия (арендная плата, размер арендуемой площади, срок действия договора и т.п.), ОА готовит проект дополнительного соглашения к договору аренды, в котором указываются все

изменившиеся условия. При этом переоформляются соответствующие приложения.

Порядок оформления дополнительного соглашения к договору аналогичен порядку заключения договора аренды.

Пример оформления дополнительного соглашения к договору аренды приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 3.

4. Досрочное расторжение договора аренды

4.1. Досрочное расторжение Договора аренды производится, как правило, по соглашению сторон:

В этом случае ОА готовит Соглашение о расторжении договора аренды, при этом в обязательном порядке оформляется акт сдачи-приемки помещения, в котором указывается состояние арендованных помещений и акт сверки платежей.

Порядок оформления соглашения о расторжении договора аренды аналогичен порядку заключения договора аренды.

Пример оформления соглашения о расторжении договора аренды приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 4.

4.2. При досрочном расторжении Договора аренды по требованию арендодателя (АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ») ОА обязан письменно проинформировать Арендатора о необходимости одностороннего расторжения Договора аренды с указанием причин.

Необходимость досрочного расторжения договора может возникнуть по следующим основным причинам:

- ведение деятельности, не предусмотренной условиями договора;
- образовавшаяся задолженность по оплате аренды помещений более двух месяцев;
- необходимость АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» увеличить площадь помещений для собственных нужд;
- нарушение других условий предусмотренных действующим договором аренды.

В трехдневный срок ОА готовит письмо-уведомление об одностороннем расторжении Договора аренды и направляет его арендатору.

Далее процедура расторжения договора аренды осуществляется в указанном выше порядке.

5. Особенности заключения договоров аренды

5.1. Если по окончании действия краткосрочного (менее одного года) договора стороны не заявили о прекращении его действия, он может быть продлен путем заключения дополнительного соглашения. Порядок заключения дополнительного соглашения аналогичен заключению договора аренды.

В некоторых случаях, по согласованию с руководством АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ», допускается заключение бессрочных (на неопределенный срок) договоров аренды, которые не подлежат государственной регистрации.

(Необходимо отметить, что заключение бессрочных договоров аренды (договоров на неопределенный срок) для АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» невыгодно, так как внесение изменений в условия такого договора возможно только с согласия обеих сторон).

5.2. В случае если помещение предоставляется во временное пользование, то есть с почасовым использованием помещения, оформляется Договор о предоставлении права пользования нежилым помещением, образец которого приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 5, при этом акт приема – передачи помещения не составляется. Порядок оформления данного договора аналогичен порядку заключения договора аренды.

5.3. В случае желания арендатора использовать адрес нежилых помещений, находящихся во владении АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» в качестве своего адреса местонахождения (юридического адреса), он обязан обратиться к Руководству АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» с соответствующим письмом.

В случае принятия положительного решения Руководством о предоставлении Арендатору права определения адреса местонахождения (юридического адреса) по адресу арендуемого им в АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» нежилого помещения в договор аренды вносятся пункты, накладывающие соответствующие обязательства на Арендатора. Предоставление адреса

местонахождения (юридического адреса) влияет на размер арендных платежей (т.е. их увеличение). Образец договора аренды с предоставлением адреса местонахождения (юридического адреса) приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 6.

Приложения к договору аренды нежилого помещения с предоставлением юридического адреса полностью соответствуют приложениям к договору аренды, приведенному в ПРИЛОЖЕНИИ № 1. Порядок заключения договора аренды с предоставлением юридического адреса аналогичен порядку заключения договора аренды.

6. Организация оплаты и контроля за оплатой по заключенным договорам аренды в аренду (субаренду) помещений.

6.1. После получения оригинала заключенного договора аренды Бухгалтерия АНО ИНО «ПРОФЕССИОНАЛ» производит начисление арендных платежей по заключенным договорам и ежемесячно, не позднее 5-го числа каждого месяца направляет в ОА счета-фактуры по заключенным договорам аренды и акты выполненных работ.

Счета на оплату по договорам аренды за текущий месяц не оформляются.

6.2. Ответственность за поступление своевременной оплаты по заключенным договорам аренды лежит на ОА, который обязан следить за своевременным осуществлением оплаты и требовать от арендаторов представления копий платежных документов, подтверждающих своевременную оплату.

При имеющейся задолженности по оплате арендованных помещений за два и более месяцев, ОА принимает меры по ограничению доступа Арендатора в занимаемые помещения и запрещает вынос из помещения имущества, принадлежащего Арендатору, предварительно уведомив его об этом. Образец Уведомления приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 7.

Одновременно с ограничением доступа Арендатора в занимаемые помещения, ОА направляет в его адрес претензионное письмо с требованием о погашении имеющейся задолженности по оплате арендуемого помещения. Образец претензионного письма приведен в ПРИЛОЖЕНИИ № 8.

В случае невыполнения Арендатором требований по оплате задолженности, ОА подготавливает пакет документов с приложением копий направленных в адрес Арендатора уведомлений и претензий для подготовки Соглашения о расторжении договора аренды и искового заявления в Арбитражный Суд для взыскания образовавшейся задолженности в судебном порядке.

ПОДГОТОВЛЕНО:

Начальник отдела аренды АНО ИНО
«ПРОФЕССИОНАЛ»



Т.А.Мальгина

СОГЛАСОВАНО:

Главный бухгалтер АНО ИНО
«ПРОФЕССИОНАЛ»



И.В. Павлова