



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЛЕСНОЙ»

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

16.06.2017

№ 762

г. Лесной

Об утверждении типовой формы договора на аренду объектов недвижимости

В соответствии с пунктом 30 Положения «Об аренде объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности городского округа «Город Лесной», утвержденного решением Думы городского округа «Город Лесной» от 21.12.2016 № 507,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить типовую форму договора на аренду объектов недвижимости (прилагается).

2. Утверждаемая типовая форма договора на аренду объектов недвижимости применяется в случае заключения договора на аренду следующих объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности:

- нежилые отдельно стоящие здания,
- встроенные нежилые помещения,
- встроено–пристроенные нежилые помещения.

**Первый заместитель главы администрации
городского округа «Город Лесной»**

С.Е. Черепанов

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
городского округа «Город Лесной»
от 16.06.2017 № 762
«Об утверждении типовой формы
договора на аренду объектов
недвижимости»

ДОГОВОР
№ __/__
на аренду объектов недвижимости

«__» _____ 20__ г.

г. Лесной
Свердловская область

Городской округ «Город Лесной» в лице муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Лесной», именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице председателя _____, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем «Арендатор, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. На основании _____ Арендатору передаются в возмездное _____ временное _____ пользование _____ объекты _____ аренды, _____ а именно _____, расположенные по адресу: г. Лесной Свердловской области, _____ общей площадью _____ кв м для использования под _____.

С нижеследующей типовой характеристикой, корректировочными коэффициентами и размером оплаты:

1.2. На момент заключения настоящего Договора данный объект недвижимости не отчуждён, не передан в аренду, в доверительное управление, не заложен, в споре не состоит, правами третьих лиц не обременен, под арестом или запрещением не значится.

1.3. Срок действия договора аренды определяется с _____ по _____.

II. ПРАВА СТОРОН

2.1. Комитет имеет исключительное право:

2.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным данным Договором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Производить платежи по Договору авансом за весь период пользования арендуемыми площадями, оговоренный Договором. При этом при изменении ставок арендной платы стороны производят сверку поступивших платежей и корректировку сумм, подлежащих дальнейшей оплате.

2.2.2. Самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку арендуемых помещений, не затрагивающие изменение несущих конструкций здания и перепланировки.

2.2.3. Расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором.

III. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Комитет обязан:

3.1.1. Предоставить Арендатору имущество по приемо-сдаточному акту под определенный в договоре вид деятельности. Передача имущества осуществляется в течение 10 дней с момента заключения Договора.

Для передачи имущества назначается комиссия из представителей сторон: Комитет, Балансодержатель и Арендатор.

3.1.2. В случае аварий, происходящих не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

3.1.3. В тридцатидневный срок (при наличии соответствующих согласований) рассматривать обращения Арендатора по вопросам ремонта, переоборудования и при положительном решении вопроса оформлять дополнительное соглашение между сторонами, являющееся неотъемлемой частью данного Договора.

3.1.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям совместно с Балансодержателем в течение 10 дней принять имущество от Арендатора по акту приема-передачи.

3.1.5. Доводить до сведения Арендатора через средства массовой информации об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов и др.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с п. 1.1. Договора.

3.2.2. Своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость и другие налоги.

3.2.3. Своевременно, за свой счет, своими силами и материалами, производить текущий ремонт арендуемого имущества. Стоимость таких работ при расторжении по любым основаниям настоящего Договора не возмещается.

3.2.4. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования арендуемого имущества.

3.2.5. Не производить без письменного разрешения Комитета монтаж скрытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

В случае обнаружения Комитетом самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или монтажа инженерных сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а имущество должно быть приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный односторонним предписанием Комитета.

При расторжении по любым основаниям настоящего Договора передать Комитету все произведенные в арендуемом имуществе перепланировки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого объекта недвижимости и неотделимые без вреда для него.

3.2.6. После осуществления перепланировки, произведенной с разрешения Комитета, в обязательном порядке в течение 1 месяца предоставить в Комитет новую техническую информацию на арендуемое имущество.

3.2.7. Соблюдать санитарные, противопожарные и требования ГО, установить и содержать за свой счёт пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п. оборудование в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении видов деятельности Арендатора или арендуемого им имущества, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность арендуемого объекта недвижимости, его экологическое и санитарное состояние.

3.2.8. Немедленно извещать Балансодержателя и Комитет о всяком повреждении, аварии или ином событии нанесшем (или грозящим нанести) арендуемому имуществу ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы его повреждения.

3.2.9. Обеспечивать представителям Комитета, Балансодержателя, по первому требованию, беспрепятственный доступ к арендованному имуществу для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

3.2.10. Заключить в течение 10 дней с даты подписания Акта приема-передачи:

– договор на оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание с организацией, обслуживающей данное здание;

– договор на вывоз мусора с организацией имеющей соответствующую лицензию;

– договор на установку и обслуживание противопожарной сигнализации.

Своевременно производить оплату услуг по вышеуказанным договорам.

В течении 14 дней после подписания акта приема-передачи объектов недвижимости в аренду, обязан предоставить в Комитет копии заключенного договора на оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание с организацией, обслуживающей данное здание.

3.2.11. Не сдавать арендуемое имущество, как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения Комитета.

3.2.12. Передать объекты недвижимости по акту приемки-передачи при их освобождении Комитету и Балансодержателю в надлежащем виде с учётом естественного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, в случае необходимости проведя косметический ремонт или оплатив Балансодержателю по предъявленной смете стоимость работ, с исправно работающими инженерными сетями и сантехническим оборудованием.

3.2.13. Возместить Комитету убытки, если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приёма-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормальным износом.

3.2.14. Устранять за свой счёт последствия аварий и повреждений, если в их наступлении установлена вина Арендатора.

3.2.15. Выполнять в установленный срок предписания Комитета, Балансодержателя, органов Госпожнадзора 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 объекта.

3.2.16. Оборудовать вход вывеской с указанием своего наименования и графика работы. Также, соответствующим образом оборудовать входную группу.

3.2.17. Выполнять в установленный срок предписания комиссии по проверке выполнения условий договоров аренды с последующим предоставлением в Комитет письменного отчёта о проделанной работе по устранению выявленных нарушений. Отчёт предоставляется в течение 10 дней после окончания установленного комиссией срока.

3.2.18. Не совершать действий, нарушающих тишину и покой граждан в жилых помещениях в период с двадцати двух до восьми часов по местному времени и не производить в это время ремонтные и строительные работы, сопровождаемые громким шумом, за исключением действий, связанных с проведением аварийных и спасательных работ, а равно других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо обеспечения нормального функционирования объектов жизнедеятельности населения.

3.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Арендатор обязан письменно в семидневный срок сообщить Комитету о произошедшем изменении.

IV. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендатор обязан выплачивать арендную плату ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца в размере 1/12 ставки арендной платы за год согласно расчету. Расчет арендной платы прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью. При этом сумма арендной платы за текущий месяц перечисляется Арендатором в местный бюджет, согласно действующему законодательству.

Оплата аренды осуществляется Арендатором путем перечисления платежным поручением причитающейся суммы по следующим реквизитам:

Банк получателя: Уральское ГУ Банка России г. Екатеринбург, БИК: 046577001, Счёт получателя: 40101810500000010010;

Получатель: ИНН 6630001702, КПП 668101001 УФК по Свердловской области (КУИ). Код ОКТМО: 65749000. Код бюджетной классификации:

Арендная плата за землю, находящуюся под арендуемым объектом недвижимости и прилегающую к нему территорию устанавливается в соответствии с договором аренды земельного участка.

4.2. С арендной платы ежемесячно взимается налог на добавленную стоимость в процентном размере от месячной арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» части второй Налогового кодекса Российской Федерации и перечисляется арендатором в соответствии с действующим законодательством.

Взимаемый с арендной платы налог на добавленную стоимость в размере 18% перечисляется Арендатором по месту нахождения налогового органа, осуществляющего постановку на учет Арендатора.

Порядок оплаты производится в соответствии с частью 3 статьи 161, Налогового кодекса Российской Федерации, а также письмом Госналогслужбы РФ от 20.03.1997 № ВЗ-2-03/260 «О применении счетов-фактур при расчетах по НДС при аренде государственного и муниципального имущества».

4.3. Повышение арендной платы после заключения договора аренды объектов недвижимости может происходить в случае увеличения ставок арендной платы согласно постановлению администрации городского округа «Город Лесной» на коэффициент повышения:

$$\text{Новая АП} = \text{АП по договору} * \text{К}$$

Коэффициент повышения (К) рассчитывается как частное от деления годового размера арендной платы по новому постановлению администрации городского округа «Город Лесной» за данное помещение на годовой размер арендной платы по действующему ранее постановлению администрации.

4.4. Арендная плата в год за объект, переданный в аренду по итогам торгов, устанавливается в размере цены договора, предложенной в ходе торгов участником, признанным победителем торгов. Указанная цена договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. В случае нарушения пункта 3.2.2 данного договора Арендатор уплачивает пени, которая начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

5.3. За несогласованное изменение вида использования объекта аренды, перепланировку, сдачу его в субаренду без письменного согласия Комитета Арендатор облагается штрафом в трехкратном размере установленной годовой арендной платы при одновременном отказе Комитетом от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае не освобождения Арендатором занимаемого объекта недвижимости в сроки, предусмотренные настоящим Договором и предписаниями Комитета, Арендатор уплачивает штраф в размере 1% годовой суммы арендной платы за каждый день пребывания в помещении.

5.5. За невыполнение обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.11., в течение месяца, а также пунктами 3.2.6., 3.2.10., 3.2.19., 3.3., Арендатор уплачивает штраф в размере 20% годовой суммы арендной платы.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает от выполнения обязательств по договору или устранения нарушений.

5.7. Комитет не несёт ответственности за те недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении настоящего договора, либо заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены им во время осмотра или проверки исправности имущества при его получении, помимо указанных в акте приёма-передачи, и затрудняющие использование имущества по прямому назначению или препятствующие этому использованию.

VI. ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению сторон.

Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в 2-х недельный срок и оформляются дополнительным соглашением, которое прилагается к настоящему Договору в качестве неотъемлемой части.

6.2. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.3. Настоящий договор подлежит расторжению, а Арендатор выселению без возмещения убытков:

6.3.1. В случае не заключения договоров указанных в пункта 3.2.11, в течение более чем 1 месяца с момента заключения настоящего Договора.

6.3.3. В случае признания состояния имущества аварийным, постановкой на капитальный ремонт или его сносом для муниципальных нужд в сроки, определенные предписанием Комитета.

6.3.4. При использовании арендуемого имущества (в целом или частично) не в соответствии с Договором аренды, в том числе сдачи в субаренду, невыполнении условий сдачи в аренду.

6.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемых объектов недвижимости;

6.3.6. Если Арендатор не внес арендной платы в течение 2-х месяцев подряд.

6.3.7. Если Арендатор не производит текущий или капитальный ремонт в тех случаях, когда по Договору или по дополнительному соглашению обязанность по ремонту лежит на нем, либо если Арендатор не вводит объект недвижимости в эксплуатацию в установленные сроки.

6.3.8. Если Арендатор не выполняет особые условия Договора.

6.3.9. При не обеспечении Арендатором беспрепятственного доступа представителям Комитета и Балансодержателя в арендуемое имущество для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора аренды.

6.4. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор – выселению с возвратом ему внесённой им в бюджет предоплаты за аренду объекта недвижимости в случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер по решению органов государственной власти и управления.

6.5. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

6.5.1. Если объект аренды в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в непригодном состоянии для использования.

6.5.2. В случае ликвидации и иного прекращения деятельности Арендатора.

6.5.3. Если часть арендованного имущества окажется излишней для осуществления целей Арендатора.

6.5.4. Если экономически невыгодно продолжение договорных отношений.

6.6. При невыполнении недобросовестным Арендатором требований Комитета по освобождению арендуемого объекта недвижимости, Комитет оставляет за собой право произвести самостоятельно вскрытие помещения с участием правоохранительных органов.

VII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Реорганизация Балансодержателя, а также перемена собственника арендуемых объектов недвижимости не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.2. Неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт объекта недвижимости, производятся Арендатором только с разрешения Комитета. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично зачтена Арендатору в счет арендной платы до момента расторжения по любым основаниям данного Договора. Указанный зачет осуществляется в соответствии с порядком, установленным постановлением администрации городского округа «Город Лесной» «Об утверждении Положения «О порядке проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» и

возмещения затрат на их проведение». После расторжения Договора аренды стоимость всех неотделимых улучшений не возмещается.

7.3. Если объект недвижимости становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Комитету недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности и до момента расторжения Договора аренды. Если состояние возвращаемого имущества после расторжения данного Договора окажется хуже предусмотренного, то Арендатор возмещает Комитету причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Предоставление в аренду объекта недвижимости не влечет за собой права Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному объекту прилегающую территорию.

7.5. В процессе эксплуатации, не исключается риск их затопления, как при наступлении форс-мажорных обстоятельств, так и в связи с вышедшими из строя техническими коммуникациями, разливом талых и грунтовых вод, протеканием кровли дома.

7.6. Решение о том, на какую из сторон будет возложена обязанность по проведению капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости принимается Арендодателем и Арендатором совместно путем составления дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

VIII. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. На настоящий Договор и любой другой документ, заключенный на его основе, распространяется действие российского законодательства, и они должны толковаться согласно Российскому законодательству.

8.3 Настоящий Договор составлен в ___-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.4. Юридические адреса и реквизиты сторон:

КОМИТЕТ: Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Лесной»,
624200, г. Лесной Свердловской области, ул. Карла Маркса, д. 8, тел. 6-87-80, 6-87-83.

АРЕНДАТОР: _____

БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ _____

КОМИТЕТ

АРЕНДАТОР

М.П.

М.П.

БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ
