



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЗАТО ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА Мурманской области

80 ЗАСЕДАНИЕ ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

3 марта 2009 года

Р Е Ш Е Н И Е

О проекте Положения «О порядке предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной казне ЗАТО города Заозерска Мурманской области»»

В целях усовершенствования арендных отношений, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статьей 27 Устава ЗАТО г. Заозерска, по заключению постоянной комиссии Совета депутатов по нормативной правовой работе, Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Принять Положение «О порядке предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной казне ЗАТО города Заозерска Мурманской области» (прилагается).
2. Опубликовать настоящее Решение с приложением в газете «Западная Лица».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Исполняющий полномочия Главы
муниципального образования,
Председатель Совета депутатов ЗАТО г. Заозерска**

А.С. Богачев

3 марта 2009 года № 80-2354

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке предоставления в аренду объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной казне ЗАТО г. Заозерска Мурманской области»

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, Уставом ЗАТО города Заозерска Мурманской области и направлено на обеспечение эффективного управления собственностью ЗАТО г. Заозерска, увеличение доходов местного бюджета, установление единого порядка заключения договоров аренды, обязательного для исполнения всеми действующими на территории города юридическими и физическими лицами, а также органами местного самоуправления

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение регулирует арендные отношения, предметом которых являются объекты муниципального нежилого фонда, находящиеся в муниципальной казне ЗАТО г. Заозерска Мурманской области (далее - объекты муниципального нежилого фонда).

1.2. Учет объектов муниципального нежилого фонда ведет уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом Администрации ЗАТО г. Заозерска (далее – Уполномоченный орган). Информация о состоянии и использовании объектов муниципального нежилого фонда формируется на основе инвентаризации объектов муниципального нежилого фонда.

1.3. В настоящем Положении используются следующие понятия:

Арендодатель объектов муниципального нежилого фонда ЗАТО г. Заозерска – Уполномоченный орган.

Арендатор – юридическое или физическое лицо, которому передается объект аренды для использования в соответствии с договором аренды.

Аукцион - способ определения арендатора объекта аренды, при котором победителем на открытых торгах становится претендент, предложивший наивысшую цену за право заключения договора аренды.

Договор аренды - договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору определенное имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязуется уплачивать арендодателю плату за пользование имуществом.

Объект аренды – нежилые отдельно стоящие здания, сооружения, помещения в них, нежилые помещения в жилых домах, включая встроено – пристроенные.

Претендент - лицо заявившее о своем участии в торгах.

2. Объекты, предоставляемые в аренду

2.1. В аренду предоставляются следующие объекты муниципального нежилого фонда:

- незанятые;
- высвобождаемые арендаторами в связи с окончанием срока аренды или расторжением договора аренды в соответствии с действующим законодательством;
- вновь построенные;
- капитально отремонтированные и реконструированные;
- переведенные из жилого фонда в нежилой;
- переданные органам местного самоуправления или поступившие в их ведение иным способом.

2.2. Объект может быть передан в аренду следующими способами:

- 1) по результатам проведения аукциона на право заключения договоров аренды;
- 2) без проведения торгов, в случае, если передаваемое имущество не закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления: на основании решения суда, всту-

пившего в законную силу; федерального закона, устанавливающего иной порядок распоряжения этим имуществом;

3) без проведения торгов, в случае предоставления имущества в виде муниципальной помощи в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. Не допускается размещение в помещениях муниципального нежилого фонда, расположенных в жилых зданиях:

- объектов общественного питания с числом мест более 50, а также рюмочных и закусочных;
- магазинов суммарной торговой площадью более 100 кв. м.;
- магазинов строительных, москально-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой постройки;
- магазинов с наличием в них взрыво- и пожароопасных веществ и материалов;
- организаций бытового обслуживания населения, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв.м.);
- автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв.м.;
- общественных туалетов;
- организаций оказывающих ритуальные услуги;
- бань, саун, прачечных и химчисток (за исключением приемных пунктов);
- промышленных производств;
- специализированных рыбных и овощных магазинов;
- мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв.м.;
- учреждений увеселительного и развлекательного характера.

2.4. Кроме того, не допускается передача в аренду нежилых помещений, находящихся в жилых зданиях, в следующих случаях:

- если по техническим или иным причинам отсутствует возможность оборудовать такое помещение отдельным входом;
- когда это приводит к нарушениям прав, охраняемых законом интересов лиц, нарушает привычные условия жизни в данном жилом доме.

3. Подача и рассмотрения заявок о предоставлении объектов в аренду

3.1. Заявка о предоставлении в аренду объектов подается на имя руководителя Уполномоченного органа с указанием юридического адреса заявителя.

3.2. В заявке указывается:

- назначение арендуемого объекта;
- социальный характер деятельности заявителя.

Заявка принимается к рассмотрению при наличии следующих документов:

- копии свидетельства о государственной регистрации юридического (физического) лица;
- копия свидетельства о постановке на учет юридического (физического) лица в налоговом органе;
- справки налогового органа об отсутствии задолженности по платежам в бюджет.

3.3. В особых случаях по распоряжению руководителя Уполномоченного органа перечень документов может быть расширен.

3.4. Заявка подлежит рассмотрению в месячный срок с момента регистрации.

3.5. Заявка о предоставлении в аренду объектов муниципального нежилого фонда может быть отклонена в следующих случаях:

- если отсутствуют необходимые документы;
- если установлен факт задолженности заявителя перед бюджетом города (в т.ч. непогашенная задолженность за аренду иных объектов муниципальной собственности, земельных участков и др.);

- если установлен факт нахождения заявителя в состоянии реорганизации, ликвидации или банкротства;

- если заявителем представлены ложные сведения.

3.6. Перечень поступивших заявок с результатами их рассмотрения за подписью руководителя Уполномоченного органа размещается на информационном стенде Уполномоченного органа. По просьбе заявителя ему направляется письменное уведомление.

3.7. В случае отсутствия объектов соответствующих заявке и потребностям заявителя, Уполномоченный орган учитывает заявку и рассматривает ее при дальнейшем освобождении объектов, о чем извещает заявителя.

4. Форма и условия договора аренды

4.1. Договор аренды, заключенный на началах добровольности и равноправия сторон, в соответствии с настоящим Положением, является основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, единственным основанием для занятия и использования зданий, сооружений и помещений.

4.2. Заключенный договор аренды является обязательным для арендодателя и арендатора.

4.3. Договор аренды объекта заключается в письменной форме путем составления одного документа и является срочным или может быть заключен на неопределенный срок. Форма договора аренды утверждается настоящим Положением (приложение №1).

4.4. В договор аренды объекта обязательно должны быть включены следующие условия:

- предмет договора (должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве предмета аренды);

- срок действия договора аренды;

- условия аренды;

- цель использования объекта с детальной характеристикой планируемой деятельности;

- техническая характеристика объекта (план здания (помещения), справка организации, осуществляющей техническую инвентаризацию с данными о площадях, выкопировка плана помещения и др.);

- права и обязанности сторон (в т.ч. связанные с государственной регистрацией права аренды);

- ответственность сторон;

- расчет арендной платы, размер и порядок внесения арендной платы;

- порядок изменения и расторжения договора аренды и разрешения споров.

5. Основания и последовательность заключения договора аренды.

5.1. Основанием для заключения договора аренды объекта является распоряжение руководителя Уполномоченного органа.

5.2. В комплект документов для заключения Договора должны входить:

- выписка из технического паспорта строения (план, экспликация);

5.3. На основании распоряжения руководителя Уполномоченного органа оформляется проект договора аренды на объект, который предоставляется арендатору для ознакомления (путем направления по почте или непосредственно в Уполномоченном органе). В случае отказа арендатора от подписания проекта договора аренды в течение 10 календарных дней со дня его получения, Уполномоченный орган вправе его аннулировать, известив об этом арендатора.

5.4. В случае возникновения разногласий у сторон при заключении договора они разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. Договор аренды считается заключенным с момента фактической передачи объекта аренды по акту приема-передачи, подписанному арендодателем и арендатором. Акт приема-передачи составляется в двух экземплярах, по одному для арендодателя и арендатора, подписываются представителями сторон и заверяются печатями. В случае обязательности регистрации права аренды количество экземпляров должно быть не менее 3-х.

5.6. Период между подписанием договора и предоставлением объекта аренды по акту приема-передачи не должен превышать 5 дней.

5.7. Изменения условий договора, его расторжение и прекращение осуществляется по соглашению сторон или иным, предусмотренным законодательством порядком. Дополнения и изменения в договор аренды рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.8. Право аренды объектов муниципального нежилого фонда на срок год и более, подлежит государственной регистрации в установленном порядке за счет арендатора в течение 60 календарных дней со дня подписания договора.

6. Продление ранее заключенного договора аренды

6.1. Заявка на продление действия договора аренды на новый срок подается на имя руководителя Уполномоченного органа не менее чем за 30 дней до окончания срока действия предыдущего договора аренды.

6.2. К заявке на продление действия договора аренды прилагается акт сверки расчетов по внесению арендной платы, подписанный сторонами по договору.

6.3. Продление действия договора аренды производится Уполномоченным органом на основании распоряжения руководителя Уполномоченного органа в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Арендная плата. Расчеты по договору аренды

7.1. За владение и (или) пользование арендованным объектом арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

7.2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом (в т.ч. и за пользование земельным участком, за исключением отдельно стоящих объектов) в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически. Устанавливается единый порядок оплаты по договору аренды, согласно которому арендатор ежемесячно выплачивает сумму, установленную договором аренды, если в самом договоре не установлена иная, чем денежная форма расчетов (товары, предоставление услуг, доля получаемой продукции и пр.). НДС арендатор рассчитывает и вносит самостоятельно.

7.3. В случае если в аренду передан отдельно стоящий объект, арендатор самостоятельно решает вопросы обслуживания объекта и земельного участка.

7.4. Расчет арендной платы осуществляет Уполномоченный орган с применением «Методики расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в муниципальной казне ЗАТО г.Заозерска Мурманской области», утвержденной настоящим Положением (приложение №2).

7.5. Основой исчисления ставки арендной платы является рыночная стоимость арендной платы, определяемая как цена использования одного квадратного метра объекта аренды в год.

7.6. В методике расчета арендной платы должна быть предусмотрена дифференциация по группам пользователей.

7.7. Суммы арендной платы, полученные по договору аренды, зачисляются в городской бюджет.

7.8. Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем не чаще 1 раза в год.

7.9. Уведомление об изменении размера арендной платы вместе с расчетом направляется арендатору и составляет неотъемлемую часть договора.

7.10. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней со дня его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

7.11. Уведомление арендатора об изменении ставки арендной платы осуществляет арендодатель.

7.12. В случае образования задолженности по арендной плате (2 и более месяца) - арендодатель осуществляет мероприятия, направленные на обеспечение поступления средств в бюджет.

7.13. За несвоевременное внесение арендной платы начисляется пеня в размере 0.05% за каждый день просрочки платежа в процентах от суммы задолженности.

7.14. В случае неоднократного или длительного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от арендатора досрочного внесения платы (авансом). Размер авансового платежа не может превышать размеров арендной платы за два месяца.

7.15. Льготы по арендной плате могут быть установлены в соответствии с нормативным актом Совета депутатов, определяющим порядок установления льготы по аренде имущества.

8. Пользование объектом аренды

8.1. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды.

8.2. Арендатор не вправе, без письменного согласия арендодателя, сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ.

8.3. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений.

8.4. Неотделимые улучшения арендуемого сооружения производятся арендатором только по письменному разрешению арендодателя.

9. Оформление договора субаренды

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемый объект или его часть в субаренду, а также вносить изменения в уже существующие договоры субаренды в части уменьшения или увеличения площади переданных в субаренду помещений только с письменного разрешения арендодателя.

9.2. Обязательным условием разрешения на передачу части арендуемого имущества в субаренду является отсутствие задолженности арендатора по арендной плате.

9.3. При необходимости сдачи в субаренду части арендованных объектов нежилого муниципального фонда, арендатор и субарендатор письменно обращаются с заявлением к арендодателю, если договором не ограничено право арендатора на субаренду.

9.4. К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов субарендатора;
- схема предполагаемого перераспределения площадей между арендатором и субарендатором с указанием целей использования помещения;
- проект договора субаренды.

9.5. Основные условия договора субаренды должны соответствовать договору аренды.

9.6. Арендодатель рассматривает поступившие заявления в 10-дневный срок со дня их регистрации, согласовывает договор субаренды либо дает арендатору мотивированный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время.

9.7. Договор субаренды подлежит учету у арендодателя. Арендатор представляет договор субаренды арендодателю в трехдневный срок со дня его заключения.

9.8. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора аренды.

9.9. При расторжении договора субаренды, арендатор в течение 5 (пяти) рабочих дней обязан известить арендодателя.

9.10. При досрочном расторжении договора аренды договор субаренды прекращает свое действие.

10. Оформление договора перенайма

10.1. Арендатор вправе с письменного согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).

10.2. По договору перенайма арендатор с согласия арендодателя передает третьему лицу все свои права и обязанности по договору аренды, при этом первоначальный арендатор выбывает из обязательства, утрачивая права и обязанности, но оставляя вместо себя новое лицо.

10.3. Обязательным условием разрешения на перенаям арендованного имущества является отсутствие задолженности арендатора по арендной плате.

10.4. При необходимости перенаяма арендованных объектов нежилого муниципального фонда, арендатор и лицо, претендующее на заключение договора перенайма письменно обращаются с заявлением к арендодателю.

К заявлению прилагаются:

- копии учредительных документов лица, претендующего на заключение договора перенайма;

- проект договора перенайма.

10.5. Арендодатель рассматривает поступившие заявления в 10-дневный срок со дня их регистрации, согласовывает договор перенайма либо дает арендатору мотивированный отказ. Арендатор, подавший заявление, вправе его отозвать в любое время.

10.6. Договор перенайма подлежит учету у арендодателя. Арендатор представляет договор перенайма Арендодателю в трехдневный срок со дня его заключения.

10.7. При заключении договора перенайма, арендатор обязан внести в местный бюджет сумму, равную 1 размеру месячной арендной платы без учета НДС.

11. Контроль за использованием арендованных объектов

11.1. Контроль за использованием переданных в аренду объектов осуществляют уполномоченные собственником имущества органы и арендодатель с составлением актов проверки соблюдения арендатором условий договора аренды.

11.2. В случаях несоблюдения арендатором условий договора аренды, требований настоящего Положения и действующего законодательства, арендодатель предпринимает меры воздействия на недобросовестного арендатора, включая досрочное расторжение договора аренды в соответствии с данным Положением.

12. Досрочное расторжение договора аренды

12.1. Договор аренды может быть расторгнут досрочно в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ (статьи 619, 620). Кроме того, Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию сторон в соответствии с п. 2 статьи 450 Гражданского Кодекса РФ.

12.2. В случаях стихийного бедствия, аварии и иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению органов местного самоуправления может быть изъято у арендатора в порядке и на условиях установленных законодательными актами, с возвратом ему платежей за неиспользованный срок аренды.

13. Заключительные положения

Регистрация и выдача заключенных договоров аренды объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством и актами органов местного самоуправления ЗАТО г.Заозерска, принятыми в пределах их компетенции.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ
объекта муниципального нежилого фонда,
находящегося в муниципальной казне ЗАТО г.Заозерска

№ _____ «_____» _____ 200__ г.

Управление муниципального имущества Администрации ЗАТО города Заозерска Мурманской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице начальника Управление муниципального имущества Администрации ЗАТО города Заозерска Мурманской области _____, действующего на основании Положения об Управлении муниципального имущества Администрации ЗАТО города Заозерска Мурманской области, утверждённого Постановлением Администрации ЗАТО г. Заозерска от 14.01.2005г. № 16 с одной стороны, и _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие условия.

1.1. Арендодатель обязуется передать арендатору во временное пользование по настоящему договору объект муниципального нежилого фонда, находящийся в муниципальной казне ЗАТО г.Заозерска Мурманской области (далее - объект), а также электрооборудование, системы водоснабжения, канализации, телефонные линии и иное имущество, установленное в пределах объекта.

1.2. Передача объекта в аренду не влечёт передачу права собственности.

1.3. Одновременно с передачей прав по владению и пользованию объектом Арендатору передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этим объектом или пропорциональна его размерам и необходима для его использования и свободного доступа к нему.

1.4. Настоящий Договор заключается с _____ и действует до _____. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с даты подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Договор подписывается в двух экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

2. Предмет договора.

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное использование объект (нежилые помещения), расположенный по адресу:

г. Заозёрск, ул. _____, дом _____
помещение (_____), _____ этаж, площадь - _____ кв.м.
для использования в целях: _____

2.2. Общая площадь предоставляемых помещений _____ кв.м.

3. Порядок передачи имущества

3.1. Передача объекта производится по акту приема-передачи с указанием фактического состояния передаваемых помещений.

3.2. Акт приема-передачи оформляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) не позднее 5 дней после подписания Договора аренды.

3.3. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Права и обязанности арендодателя

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий настоящего Договора. Контроль осуществлять в согласованное с Арендатором время и в его присутствии.

4.1.2. В случае обнаружения произведенных Арендатором изменений объекта (самовольная перестройка, нарушение целостности стен, перегородок или перекрытий, переделка или прокладка сетей, искажающих первоначальный вид арендуемых помещений) принимать меры с целью приведения объекта в прежний вид за счет Арендатора в установленный срок.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Не позднее 5 дней после вступления в силу настоящего Договора передать Арендатору объект, указанный в статье 2 настоящего Договора по акту приема-передачи.

4.2.2. Направлять своих представителей для участия в работе комиссии по приему-передаче арендуемого объекта.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы при изменении методики расчета арендной платы. Своевременно доводить сведения об изменении арендной платы до Арендатора.

4.2.4. Производить капитальный ремонт переданного в аренду объекта, связанный с общим капитальным ремонтом здания.

4.2.5. Не менее чем за три месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его ликвидации.

5. Права и обязанности Арендатора.

5.1. Арендатор вправе:

5.1.1. С письменного согласия Арендодателя заключить с третьим лицом договор субаренды, договор перенайма, если это не противоречит условиям настоящего Договора. Срок рассмотрения поданных документов составляет 1 месяц.

5.1.2. Досрочно вносить арендную плату.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Не позднее 5 дней после вступления в силу настоящего Договора принять у Арендодателя объект, указанный в статье 2 по акту приема-передачи.

5.2.2. Использовать объект исключительно по прямому назначению, указанному в статье 2 настоящего Договора.

5.2.3. Вносить арендную плату в соответствии с положениями раздела 7.

5.2.4. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа на арендуемый объект в случаях проведения проверок использования его в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.5. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети; обеспечивать их сохранность.

5.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, санитарные нормы, а также отраслевые правила и нормы, действующие в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

5.2.7. Не допускать загрязнения бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого объекта и мест общего пользования.

5.2.8. Содержать закрепленную прилегающую территорию, в радиусе 5 метров от стены арендуемых помещений, в соответствии с санитарными нормами.

5.2.9. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора.

Неотделимые улучшения арендуемого объекта производятся Арендатором только с разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором возмещению не подлежит.

5.2.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав на объект.

5.2.11. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

5.2.12. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. Несогласованные изменения объекта должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый уведомлением Арендодателя.

5.2.13. Письменно сообщить Арендодателю, не позднее чем за два месяца о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

5.2.14. Сдать объект Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормального износа.

5.2.15. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемый объект не позднее 5 дней после окончания действия настоящего Договора.

5.2.16. Освободить объект в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

5.2.17. Заключить договора с поставщиками коммунальных услуг (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения - по потребности), эксплуатирующей организацией, в т.ч. вывоза твердых бытовых отходов. В случае несвоевременной оплаты и образования задолженности перед поставщиками услуг Арендатор лишается преимущественного права перед другими лицами на продление настоящего договора.

5.2.18. Зарегистрировать договор в Учреждении Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Мурманской области в течении 30 календарных дней. Предоставить Арендодателю копию свидетельства о регистрации (для договоров, заключённых на срок более 1 года).

6. Порядок возврата арендуемого объекта Арендодателю.

6.1. Составление акта приема-передачи объекта от Арендатора Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

6.2. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему-передаче арендуемого объекта на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора. Арендатор обязан представить комиссии арендуемый объект готовым к передаче, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

6.3. Арендуемый объект должен быть передан Арендатором и принят Арендодателем в течение 5 дней с момента начала работы комиссии.

6.4. Арендванный объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

6.5. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендуемого объекта являются собственностью Арендодателя.

6.6. Если состояние возвращаемого объекта по окончании договора ухудшилось в сравнении с зарегистрированным в акте приема-передачи при сдаче в аренду, то Арендатор возмещает Арендодателю ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Цена договора и расчеты по договору.

7.1. Согласно расчету при подписании настоящего Договора за использование указанного в п. 1 объекта устанавливается арендная плата в сумме:

Сумма ежемесячной арендной платы (без НДС) составляет:

Сумма ежемесячной арендной платы (с учетом НДС) составляет:

7.2. Ежемесячные платежи за пользование объектом подлежат оплате в рублях в сумме, соответствующей п. 7.1 настоящего Договора и облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС). НДС на сумму арендной платы перечисляется в бюджет по месту регистрации в налоговом органе.

7.3. Расчет арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора.

7.4. Арендная плата, НДС вносятся путем перечисления Арендатором подлежащей уплате суммы до 15-го числа следующего за расчетным месяца. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме подлежит перечислению Арендатором в местный бюджет.

7.5. Арендатор вносит оплату за пользование земельным участком, на котором расположено арендуемое помещение или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, ежеквартально, до 15-го числа первого месяца следующего за расчетным кварталом, в размере

Расчет платы за долю земельного участка является неотъемлемой частью настоящего договора.

7.6. Сверка платежей производится Сторонами один раз в шесть месяцев с составлением акта.

7.7. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем не чаще 1 раза в год в следующих случаях:

- централизованное изменение цен и тарифов, вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования арендуемых помещений);
- с учетом инфляции по итогам прошедшего года;
- изменение утвержденной в установленном порядке методики определения уровня арендной платы за нежилые помещения.

7.8. В случае изменения размера арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 1 месяц до наступления срока соответствующего платежа.

7.9. Уведомление об изменении размера арендной платы вместе с расчетом направленные Арендодателем являются неотъемлемой частью договора.

7.10. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

8. Ответственность Сторон.

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

8.2. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в п.п. 7.4, 7.5 настоящего Договора, начисляется пеня в размере 0,05 % с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы за два отчетных периода (два месяца, полугодие) вперед.

8.4. Если объект, сданный в аренду, по вине Арендатора, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемого объекта, Арендатор возмещает в порядке указанном в п.п. 7.4, 7.5 договора недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

8.5. Если состояние возвращаемого объекта с учетом нормального износа ухудшилось по окончании срока действия Договора, Арендатор возмещает в городской бюджет причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

8.6. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в порядке указанном в п.п. 7.4, 7.5 настоящего Договора. Кроме того, начисляется пеня в соответствии с п. 8.2. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора. При этом настоящий Договор не считается продленным.

8.7. В случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор возмещает всю сумму причиненных убытков в соответствии с ГК РФ.

8.8. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя, Арендатор обязан перечислить штраф в размере 1/4 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

8.9. Уплата пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

8.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством РФ.

8.11. При возникновении споров и разногласий по настоящему Договору Стороны принимают меры к их урегулированию путем переговоров.

8.12. При невозможности разрешения споров между Сторонами путем переговоров, они разрешаются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Порядок внесения изменения, дополнений и расторжение Договора.

9.1. Все вносимые какой-либо из Сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в месячный срок и действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон. Изменения, дополнения, приложения к данному Договору оформляются дополнительными соглашениями и являются его неотъемлемой частью, за исключением п. 7.7.

9.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

9.3. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

9.4. По требованию Арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

9.5. В случае принятия органами местного самоуправления решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О прекращении Договора по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц.

9.6 Арендатор, надлежащим образом выполнивший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет преимущественное право перед другими лицами на продление настоящего Договора.

10. Иные условия.

10.1. При изменении наименования, юридического адреса, банковских реквизитов, местонахождения, реорганизации, изменения номеров телефонов, телефаксов, телексов, одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях.

10.2. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.3. Новый собственник (владелец) становится правопреемником Арендодателя по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (владельца).

10.4. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством РФ установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

10.5. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателя. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

10.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.7. В случае выявления нарушений по выполнению условий настоящего Договора Арендатором, Арендодатель вправе в соответствии со статьей 430 Гражданского кодекса РФ потребовать исполнения обязательств в его пользу.

10.8. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждого участника), имеющих одинаковую юридическую силу.

К договору прилагаются:

- акт приема-передачи объекта с описанием технического состояния объекта (приложение № 1);
- расчет арендной платы (приложение № 2);
- расчет платы за пользование частью земельного участка (приложение №3);
- план этажа и экспликация на конкретное помещение (приложение № 4).

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

**Методика расчета арендной платы
за пользование объектами муниципального нежилого фонда,
находящимися в муниципальной казне ЗАТО города Заозерска Мурманской области**

Настоящая методика разработана в целях повышения эффективности использования муниципального имущества, передаваемого в аренду, на основании применения рыночной стоимости арендной платы.

1. Общая часть

Величина годовой арендной платы рассчитывается конкретно для каждого объекта аренды.

При расчете арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной казне, учитывается цель использования арендуемых помещений арендаторами.

Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг оплачивается арендатором по отдельным договорам, заключенным с соответствующими организациями, и в расчет арендной платы не включаются.

В случае заключения договора аренды на отдельно стоящий объект нежилого фонда, арендная плата за землю вносится арендатором по отдельно заключенному договору аренды земельного участка.

Оценка рыночной стоимости одного квадратного метра объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и стоимости одного квадратного метра для целей аренды проводится лицензированным оценщиком и отражается в отчете об оценке объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и в договоре аренды недвижимого имущества.

Оценка рыночной стоимости арендной платы проводится не реже 1 раза в 5 лет.

2. Расчет арендной платы

2.1. Формула расчета годовой величины арендной платы имеет вид:

$АПЛ = ОЦ \times S \times K \times K_{кор} \times K_{эт}$, где:

ОЦ - оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы 1 квадратного метра площади объекта оценки по данным отчета об оценке;

S - общая площадь арендуемого помещения;

K - коэффициент цели использования арендуемого помещения арендатором;

K_{кор} - корректирующий коэффициент, отражающий категорию арендатора, социальную направленность его деятельности, а также осуществление арендатором инвестиционных вложений;

K_{эт} - коэффициент этажности.

2.2. Значение коэффициентов K, K_{кор}, K_{эт}.

2.2.1 Коэффициент цели использования арендуемых помещений (K):

K = 5 - для помещений, используемых:

- под прием, хранение, транспортировку и реализацию нефти и нефтепродуктов.

K = 2 - для помещений, используемых под размещение:

- банков, их отделений (или офисов) и обособленных подразделений, включая обменные пункты, помещения под размещение и установку банкоматов;

- организаций, осуществляющих агентские и представительские услуги;

- рекламных организаций;

- ломбардов;

- аудиторских и консалтинговых организаций;

- риэлтерских организаций и иных организаций, осуществляющих куплю-продажу недвижимости;
- организаций, осуществляющих страховую деятельность;
- организаций, осуществляющих услуги автосервиса;
- ресторанов, баров, кафе (кроме детских кафе);
- организаций, осуществляющих изготовление и ремонт ювелирных изделий;
- развлекательных и культурно-зрелищных организаций;
- организаций, осуществляющих инвестиционную деятельность;
- организаций, осуществляющих услуги связи;

К = 1,5 - для помещений, используемых под размещение:

- торговых площадок;
- гостиниц;
- организаций оптовой и розничной торговли;
- рынков и ярмарок;
- строительных и ремонтных организаций;
- парикмахерских и косметических салонов;
- стоматологических кабинетов;
- организаций, предоставляющих медицинские услуги;
- аптек, аптечных киосков, оптик.

К = 1,3 - для помещений, используемых под размещение:

- столовых;
- организаций, осуществляющих предоставление услуг спортивно-оздоровительного характера, фитнес-центров, саун.

К = 1,2 - для помещений, используемых под размещение:

- организаций комиссионной торговли (кроме торговли ювелирными изделиями);
- гаражей и автостоянок;
- организаций, осуществляющих информационно-вычислительное обслуживание.

К = 1,1 - для помещений, используемых под размещение:

- коммерческих организаций, для которых цели использования помещения не установлены вышеперечисленными коэффициентами.
- офисы коммерческих и некоммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей.

К = 1,0 – для помещений, используемых для размещения детских кафе.

К = 0,8 – для помещений, используемых под размещение предприятий бытового обслуживания: ремонт и пошив обуви, ремонт бытовой техники и аппаратуры, ремонт и пошив одежды, фотоуслуг, ремонт часов.

При сдаче в аренду нескольких помещений под разные виды деятельности (например, офис, магазин) арендная плата рассчитывается по каждому виду использования помещения с применением соответствующего коэффициента цели использования помещений, а затем суммируется.

2.2.2. Для некоммерческих организаций показатель коэффициента цели использования помещений, установленный в п. 2.2.1, применяется с понижающим коэффициентом

К = 0,9.

2.2.3. Корректирующий коэффициент (характеризует категорию арендатора, в том числе социальную направленность его деятельности) дифференцируется по следующим категориям арендаторов:

Ккор = 0,75 - для организаций, финансируемых из муниципального бюджета;

Ккор = 1 - для остальных арендаторов, получивших право аренды на общих основаниях.

2.2.4. Коэффициент этажности.

Для помещений, расположенных в подвалах, на вторых этажах и выше, независимо от вида деятельности, применяется коэффициент 0.8.

2.3. В том случае, если объект недвижимости представляет собой сооружение и имеет конструктивные особенности, не позволяющие установить оценку рыночной стоимости 1 кв. м общей площади, то в отчете об оценке подобного объекта оценщиком указывается рыночная стоимость годовой арендной платы всего объекта оценки. Формула расчета арендной платы в данном случае имеет вид:

$АПЛ = ОЦп \times К \times Ккор$, где

ОЦп - оценка рыночной стоимости размера годовой арендной платы объекта оценки по данным отчета оценщика.

2.4. Для арендаторов, осуществляющих инвестиции в социально-культурную и производственные сферы по направлениям, финансируемым из бюджета, допускается снижение расчетной величины годовой арендной платы (коэффициент понижения от 0.9 до 0.5). Данная льгота устанавливается отдельным решением Совета депутатов ЗАТО г.Заозерска, носит адресный характер и содержит условия, величину и срок действия льготы.

2.5. При первичном ремонте помещений взятых в аренду устанавливается размер арендной платы по данным помещениям в размере 100 рублей за 1 кв.м. до момента оформления акта ввода в эксплуатацию, но не более шести месяцев со дня заключения договора.

2.6. Размер минимальной арендной платы помещений, введенных в эксплуатацию, не может быть ниже 150 рублей/кв.м/год.