



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

второго созыва

РЕШЕНИЕ

сорок четвертая очередная сессия

г. Искитим

от 24.12.2014

№372

Об аренде муниципального имущества,
находящегося в собственности
Искитимского района Новосибирской области

В целях приведения муниципальных правовых актов Искитимского района Новосибирской области в соответствие с Уставом Искитимского района Новосибирской области, с решением Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области от 27.02.2007 №163 «О структуре администрации Искитимского района Новосибирской области» и на основании экспертного заключения на решение Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области от 21.09.2010 №47 «Об аренде муниципального имущества, находящегося в собственности Искитимского района» (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области от 21.12.2010 №76, от 09.07.2013 №279, от 24.09.2013 №289, от 22.04.2014 №329), Совет депутатов Искитимского района
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке сдачи в аренду муниципального имущества, находящегося в собственности Искитимского района Новосибирской области (*приложение №1*), Типовой договор аренды (*приложения №2 и №3*), Методику расчета арендной платы (*приложение №4*).

2. Руководителям муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений района при сдаче в аренду муниципального имущества, являющегося собственностью Искитимского района Новосибирской области, и находящегося в их хозяйственном ведении (оперативном управлении), руководствоваться настоящим Положением.

3. Опубликовать данное постановление в газете «Искитимская газета».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

5. Решения сессии Совета депутатов Искитимского района Новосибирской области от 21.09.2010 №47, от 21.12.2010 №76, от 09.07.2013 №279, от 24.09.2013 №289, от 22.04.2014 №329 считать утратившим силу.

6.Контроль за выполнением данного решения возложить на комиссию Совета депутатов по экономике и управлению собственностью (Засыпкин В.Ю.).

Глава района
О.В. Лагода

Председатель Совета
А.Н. Рукас

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СДАЧИ В АРЕНДУ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Устава Искитимского района Новосибирской области, Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального Закона РФ от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), и устанавливает порядок сдачи в аренду и субаренду муниципального имущества, находящегося в собственности Искитимского района Новосибирской области (далее – имущество района), за исключением земельных участков.

1.2. Положение определяет порядок и условия сдачи в аренду муниципального имущества.

1.3. Имущество сдается в аренду для обеспечения его эффективного использования, для получения дополнительного дохода в бюджет Искитимского района Новосибирской области.

1.4. Уполномоченным органом администрации Искитимского района Новосибирской области при сдаче в аренду (субаренду) муниципального имущества является управление по имуществу и земельным отношениям (далее - уполномоченный орган администрации).

1.5. Управление по имуществу и земельным отношениям администрации Искитимского района Новосибирской области производит внутреннюю регистрацию и учет всех договоров аренды муниципального имущества, заключенных администрацией или муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями с согласия администрации. Договоры аренды недвижимого имущества района на срок свыше 1 года подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службе

государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

1.6. Договоры субаренды заключаются только с согласия уполномоченного органа администрации в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2. Представитель собственника, арендодатели и арендаторы

2.1. Собственником муниципального имущества является Искитимский район Новосибирской области.

2.2. Арендодателем муниципального имущества выступает:

2.2.1. Муниципальное унитарное предприятие Искитимского района Новосибирской области, если муниципальное имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении унитарных предприятий Искитимского района Новосибирской области;

2.2.2. Муниципальное учреждение (кроме бюджетных) Искитимского района Новосибирской области, если муниципальное имущество находится в оперативном управлении муниципальных учреждений Искитимского района Новосибирской области;

2.2.3. Администрация Искитимского района Новосибирской области, если муниципальное имущество составляет муниципальную казну или закреплено за бюджетным учреждением.

2.3. Передача в аренду муниципального недвижимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), а также муниципального движимого имущества, закрепленного за казенными предприятиями, и особо ценного движимого имущества, закрепленного за автономными учреждениями, возможна с согласия уполномоченного органа администрации. В иных случаях передача в аренду муниципального движимого имущества, закрепленного за предприятиями и учреждениями (кроме бюджетных учреждений), производится ими самостоятельно. Бюджетное учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за ним муниципальным имуществом.

2.4. Арендаторами муниципального имущества могут быть любые юридические лица и физические лица, в том числе иностранные, зарегистрированные в Российской Федерации в установленном законодательством порядке в качестве лиц, самостоятельно осуществляющих предпринимательскую деятельность, за исключением аренды имущества, указанного в перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса. Арендаторами муниципального имущества, указанного в перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса могут быть юридические и физические лица, подпадающие под требования, предъявляемые участникам конкурса.

2.5. Арендная плата по договорам аренды муниципального имущества рассчитывается на основе Методики, установленной настоящим Положением.

3. Имущество, сдаваемое в аренду

3.1. По договору аренды может быть передано следующее имущество района:

- а) имущество, находящееся в муниципальной казне;
- б) единые имущественные комплексы муниципальных унитарных предприятий, их структурных единиц, производств, цехов, иных подразделений;
- в) здания, сооружения и нежилые помещения, закрепленные за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления;
- г) оборудование, автотранспорт и другое движимое имущество, закрепленное за муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

4. Порядок предоставления имущества в аренду

4.1. В случаях, указанных в п.2.3. настоящего Положения, муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения, располагающие имуществом, которое они считают целесообразным сдать в аренду, а также юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества, направляют в администрацию Искитимского района Новосибирской области предложения о предоставлении имущества в аренду в произвольной письменной форме, указав полное наименование имущества. По результатам рассмотрения заявок в течение 10 рабочих дней с момента их поступления администрация Искитимского района Новосибирской области принимает следующее решение:

- а) о согласии на предоставление в аренду муниципального имущества.
- б) об отказе в согласовании предоставления в аренду муниципального имущества.

4.2. В случаях, если имущество, находится в муниципальной казне, юридические и физические лица, заинтересованные в аренде муниципального имущества подают заявление в администрацию Искитимского района Новосибирской области о предоставлении имущества в аренду, либо уполномоченный орган администрации подает предложение о предоставлении имущества в аренду. По результатам рассмотрения заявок в течение 10 рабочих дней с момента их поступления администрация Искитимского района Новосибирской области принимает следующее решение:

- а) о проведении торгов на право заключения договора аренды;
- б) о заключении договора аренды без торгов в случаях, установленных законодательством;
- в) об отказе от передачи имущества в аренду.

4.3. Заключение договоров аренды муниципального имущества, как закрепленного, так и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением:

предоставления в аренду имущества государственным органам, органам местного самоуправления,

предоставления в аренду имущества на срок не более чем тридцать календарных дней (предоставление указанных прав на это имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

иных случаев, установленных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

4.4. Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров, указанных в п. 4.2 настоящего Положения, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса устанавливаются Правительством Российской Федерации.

До установления Правительством Российской Федерации порядка проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, конкурсы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а аукционы на право заключения таких договоров проводятся в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

4.5. В случае принятия решения о проведения торгов уполномоченный орган администрации назначает организатора торгов. В качестве организатора торгов может выступать уполномоченный орган администрации, владелец имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также специализированные организации.

4.6. Основаниями отказа в заключении договора аренды муниципального имущества, отказа дать согласие на совершение сделки, связанной с предоставлением в аренду муниципального имущества, является:

1) отсутствие на момент обращения свободного муниципального имущества, которое может быть сдано в аренду;

2) в отношении данного муниципального имущества принято решение о проведении торгов (конкурса, аукциона), отказ по указанной причине действует до момента признания конкурса, аукциона несостоявшимся.

3) принято решение о предоставлении данного муниципального имущества государственным, муниципальным органам и учреждениям, общественным и религиозным организациям (объединениям);

4) указанное в заявке муниципальное имущество является предметом действующего договора аренды;

5) несоответствие цели (целей) использования муниципального имущества, заявляемой потенциальным арендатором, функциональному назначению данного имущества.

4.7. В установленном законодательством порядке отдельным хозяйствующим субъектам может быть предоставлена муниципальная преференция.

Муниципальная преференция предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5. Заключение договора аренды имущества

5.1. Основным документом, регламентирующим отношения собственника, арендодателя, балансодержателя и арендатора, является договор аренды.

5.2. Договор аренды может быть краткосрочным – до 1 года и долгосрочным – до 15 лет. Договоры аренды муниципального недвижимого имущества, за исключением договоров аренды недвижимого имущества сроком до 1 года, подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области.

5.3. В договоре аренды предусматривается состав передаваемого в аренду имущества, размер и порядок внесения арендной платы, сроки аренды, распределение обязанностей и ответственность сторон.

В договоре аренды может быть установлено условие, при котором расходы на улучшение сданного в аренду муниципального имущества, произведенные арендатором, засчитываются последнему в счет арендной платы.

Условия договора аренды муниципального имущества распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с момента подписания акта приема-передачи имущества.

5.4. Для заключения договора аренды имущества арендатор представляет в уполномоченный орган администрации документы:

заявление (в случае, если договор аренды заключается без проведения торгов);

копии учредительных документов (с предоставлением для обозрения подлинных экземпляров документов);

копию свидетельства о государственной регистрации (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

копию свидетельства о постановке на налоговый учет (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

копию карты постановки на статистический учет (с предоставлением для обозрения подлинного экземпляра);

копию баланса и приложение к балансу (форма № 2 – финансовые результаты) за последний заверченный отчетный период с отметкой налогового органа о принятии бухгалтерской отчетности, справка об отсутствии задолженности по налогам (для юридических лиц и предпринимателей).

5.5. Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

а) по соглашению сторон,

б) в судебном порядке при нарушении условий договора,

в) при ликвидации арендатора или арендодателя;

г) при предоставлении арендатору другого имущества с его согласия,

д) при использовании арендованного имущества не по назначению,

е) в иных, случаях предусмотренных законодательством и договором аренды.

5.6. Договор аренды муниципального имущества, находящегося в муниципальной казне, а также имущества, закрепленного за бюджетными учреждениями, подписывается от лица арендодателя главой Искитимского района Новосибирской области.

Договор аренды муниципального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, подписывается от лица арендодателя руководителем муниципального унитарного предприятия или учреждения (кроме бюджетного учреждения) и согласовывается от имени

собственника муниципального имущества главой Искитимского района Новосибирской области.

6. Порядок расчета и внесения арендной платы

6.1. Размер арендной платы определяется в соответствии с Методикой расчета арендной платы за муниципальное имущество, установленной настоящим Положением. При проведении торгов на право заключения договора аренды в случаях, установленных настоящим Положением, размер арендной платы, определенный в соответствии с Методикой, является начальной ценой при проведении аукциона либо при проведении конкурса, при условии, что размер арендной платы является критерием конкурса.

6.2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Положением, является доходом, получаемым от использования сданного в аренду муниципального имущества, подлежащим перечислению в бюджет _____ (наименование муниципального образования) в полном объеме.

Копии платежных документов о перечислении арендной платы представляются арендатором в уполномоченный орган администрации в течение 3 дней с момента внесения платежа, указанного в договоре.

6.3. Расходы балансодержателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (амортизация, налог на имущество, плата за землю, эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги) не включаются в установленную настоящим Положением арендную плату. Оплата данных расходов производится арендатором по отдельному договору с балансодержателем.

6.4. В обязательном порядке заключается арендатором на период аренды муниципального имущества с организацией, обслуживающей объект аренды Договор на возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

7. Порядок сдачи имущества в субаренду.

7.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду на срок, не превышающий срок действия договора аренды.

Ответственность перед Арендодателем за сохранность и надлежащее использование имущества, сдаваемого в субаренду, несет основной Арендатор.

7.2. Субарендаторами могут выступать лица, указанные в 2.4. настоящего Положения.

7.3. Заключение договоров субаренды может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право их заключения.

Без проведения конкурсов или аукционов с согласия собственника может быть заключен договор субаренды в случае, когда общая площадь передаваемых в субаренду помещений или частей помещения, здания, строения или сооружения не превышает десять процентов площади арендуемого помещения, здания, строения или сооружения, и составляет не более двадцати квадратных метров.

7.4. Проведение конкурсов или аукционов на право заключения договоров субаренды арендованного имущества осуществляется в порядке, установленном для договоров аренды.

7.5. Договор субаренды нежилых помещений заключается между основным Арендатором и Субарендатором и согласовывается с Арендодателем, а также Администрацией, в случае передачи имущества в аренду муниципальным предприятием или учреждением.

7.6. Площадь сдаваемого в субаренду имущества не может превышать размеры, установленные антимонопольным законодательством.

7.7. При сдаче арендуемых помещений, закрепленных за муниципальными казенными учреждениями, либо находящимися в муниципальной казне, в субаренду Арендатор не освобождается от уплаты арендных платежей со всей арендуемой площади.

7.8. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды.

7.9. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрирован Управлением по
имуществу и земельным отношениям
администрации Искитимского района
Новосибирской области
№ _____ от « _____ » _____ 20

Администрация Искитимского района Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Искитимского района Новосибирской области Лагода Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице руководителя _____, действующего на основании Устава (Положения), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование и владение за плату нежилые помещения, расположенные по адресу: _____ для использования под _____.

(указать конкретные цели)

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений _____ кв. м.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их месторасположение определяется в копии поэтажного плана, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью. Передача помещений оформляется актом приема – передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором. Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор не считается заключенным.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема - передачи объекта, если иное не установлено особыми условиями Договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение двух рабочих дней с момента подписания настоящего Договора сообщить Арендатору сведения необходимые для заключения договора на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды, по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема - передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее, чем за два 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 по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации(при наличии).

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, если иное не предусмотрено настоящим договором, контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель доводит до сведения Арендатора (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемых площадей Арендодатель обязан уведомить об этом Арендатора за 10 дней до момента освобождения Арендатором помещения путем направления письма с уведомлением о вручении.

2.1.10. Принять арендованные помещения от Арендатора в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя помещение, указанное в п. 1.1 (приложение 1), по акту приема - передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по НСО, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения и мест общего пользования. 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 дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный и функциональное назначение вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находятся часть здания, Арендатор принимает долевое участие в ремонте фасада здания), инженерно - технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в 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, субаренды, внесение права на аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.), без письменного согласия Арендодателя.

2.2.10. До шестого числа отчетного месяца Арендатор обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б настоящего Договора.

2.2.11. Предоставлять представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях

проведения проверок использования объекта аренды в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщать Арендодателю, не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемое помещение не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора и сдать Арендодателю помещение по акту приема - передачи.

2.2.14. Передать Арендодателю арендованное помещение в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность полученного имущества. В случае утраты(гибели), повреждения, похищения, возмещает Арендодателю убытки, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.15. Освободить помещение 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.

2.2.16. Ежегодно страховать взятое в аренду имущество на случай его утраты(гибели), повреждения, похищения, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.17. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора.

3.Платежи и расчеты по Договору аренды.

3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке _____руб. за 1 кв. м в год, что за общую площадь арендуемого помещения _____ кв. м, без учета НДС, составляет _____ (_____) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте Договора обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы.

В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере _____ руб.

(_____ руб.)

перечисляется в бюджет района:

Банк получателя:

ГР КЦ ГУ Банк России по Новосибирской области г. Новосибирск

БИК 045004001

Получатель:

Управление федерального казначейства по Новосибирской области

(администрация Искитимского района Новосибирской области л/с 04513003470)

ИНН 5446004474 КПП 544601001 р/счет № 40101810900000010001

КБК 70011105035050000120 ОКТМО 50615000

(в платежном поручении указать: код _____ «арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом» Договор № _____ от _____ за период _____).

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется отдельным платежным поручением на счет 40101 «Налоги, распределяемые органами федерального казначейства» отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора в налоговом органе в качестве налогоплательщика.

в) расходы Арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды.

3.3. Арендодателем в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4. Ответственность сторон.

4.1. За нарушение сроков, указанных в п. 2.1.2 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. Арендатор вправе уменьшить сумму ежемесячной арендной платы Арендодателю на сумму пени.

4.2. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а Договора Арендодателем начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п. 4.2.в;

б) в случае нарушения п. 2.2.9 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.в;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п. 4.2.а,б перечисляется Арендатором отдельным платежным поручением на счет, на который перечисляется основной платеж по арендной плате.

4.3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в районный бюджет на счет, указанный в п.4.2.в настоящего Договора, и Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

4.4. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2.в настоящего Договора.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,3% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.

5.1. 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 оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 3.3 настоящего Договора).

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон, либо в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановления его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 3.2.а, в течение двух месяцев;

- б) использования помещения (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;
- в) нарушения п. 2.2.9, 3.3 настоящего Договора;
- г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17 Договора;
- д) в случае необходимости размещения органов государственной, муниципальной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению Арендодателя.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

5.5. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5.6. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за 30 рабочих дней до истечения срока действия настоящего Договора. При согласии Арендодателя договор оформляется на новый срок в установленном порядке.

6.Особые условия

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемого помещения без письменного согласия Арендодателя.

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

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

АКТ

**приема-передачи нежилого помещения, здания, сооружения,
относящегося к муниципальной собственности в аренду по адресу:**

—
Мы, нижеподписавшиеся
«Арендодатель» _____, в лице
_____, действующего на
основании _____,

и
«Арендатор» _____, в лице
_____, действующего на основании _____

—
Составили настоящий акт о нижеследующем:
«Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование нежилые
помещения (здание, сооружение) по адресу:

_____ общей площадью _____ кв.м.

Техническое состояние передаваемого помещения (здания, сооружения)
характеризуется следующим:

состояние стен _____

_____ состояние потолков

_____ состояние пола _____

_____ состояние окон и дверей _____

_____ состояние электрооборудования _____

_____ кем производился ремонт _____ -

_____ необходимость проведения текущего и капитального ремонта:
проведения

капитального ремонта не
требуется _____

помещение находится в _____
состоянии _____

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Зарегистрирован Управлением по
имуществу и и земельным отношениям
администрации Искитимского района
Новосибирской области
№ _____ от « _____ » _____ 20

_____, именуемое в
дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя _____,
действующего на основании Устава, с одной стороны, и
_____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в
лице руководителя _____, действующего на
основании Устава (Положения), с другой стороны, при участии и по
согласованию с администрацией Искитимского района - собственника
имущества, именуемой в дальнейшем «Администрация», в лице главы
Искитимского района Новосибирской области Лагода Олега Владимировича,
действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное
пользование и владение за плату нежилые помещения, расположенные по
адресу: _____ для использования под

_____.
(указать конкретные цели)

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений _____ кв. м.

1.2. Состав передаваемых в аренду помещений и их
месторасположение определяется в копии поэтажного плана, прилагаемой к
настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью. Передача
помещений оформляется актом приема – передачи, который составляется и
подписывается Арендодателем и Арендатором. Акт приема - передачи
приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.
При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор не считается
заключенным.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения,
возникшие между сторонами, с даты подписания акта приема - передачи
объекта, если иное не установлено особыми условиями Договора.

1.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Приватизация арендуемых помещений может быть осуществлена только в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение двух рабочих дней с момента подписания настоящего Договора сообщить Арендатору сведения необходимые для заключения договора на возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения) с указанием организации, обслуживающей объект аренды.

2.1.2. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема - передачи.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержании их в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.5. Не менее, чем за два 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 по градостроительным причинам (основаниям).

2.1.6. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации.

2.1.7. Осуществлять капитальный ремонт сданных в аренду помещений, если иное не предусмотрено настоящим договором, контролировать надлежащее выполнение Арендатором требований по содержанию арендуемого помещения, а также других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.8. При получении уведомления об изменении арендной платы, в порядке и на условиях п. 3.3 настоящего Договора, Арендодатель доводит до сведения Арендатора (под роспись) изменение ставок арендной платы и осуществляет контроль за исполнением настоящего условия.

2.1.9. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемых площадей Арендодатель обязан уведомить об этом Администрацию в 10-дневный срок с момента освобождения Арендатором помещения путем направления письма с уведомлением о вручении.

2.1.10. Принять арендованные помещения от Арендатора в течение трех дней по окончании срока аренды либо при досрочном высвобождении помещения.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.2.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора заключить договор на возмещение затрат с организацией, обслуживающей объект аренды, по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

2.2.3. Не позднее пяти дней после заключения настоящего Договора принять у Арендодателя помещение, указанное в п. 1.1 (приложение 1), по акту приема - передачи.

2.2.4. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации. Обеспечивать их сохранность.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по НСО, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта.

2.2.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения и мест общего пользования. 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 дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемого помещения, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемое помещение, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать доленое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находятся часть здания, Арендатор принимает доленое участие в ремонте фасада здания), инженерно - технических коммуникаций, а также в мероприятиях по благоустройству окружающей здание территории, проводимых Арендодателем согласно отдельным соглашениям, заключаемым с Арендодателем. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены в дополнительном соглашении к Договору.

2.2.9. Не заключать договоры и не вступать в 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, субаренды, внесение права на

аренду объекта или его части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.), без письменного согласия Администрации.

2.2.10. До шестого числа отчетного месяца Арендатор обязан представить Арендодателю копию платежного поручения о перечислении арендной платы, указанной в п. 3.2.б настоящего Договора.

2.2.11. Предоставлять представителям Администрации и обслуживающей организации возможность беспрепятственного доступа в арендуемое помещение в случаях проведения проверок использования объекта аренды в соответствии с условиями настоящего Договора, а также предоставлять документацию, запрашиваемую представителями Администрации в ходе проверки.

2.2.12. Письменно сообщать Администрации и Арендодателю, не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить занимаемое помещение не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора и сдать Арендодателю помещение по акту приема - передачи.

2.2.14. Передать Арендодателю арендованное помещение в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендатором должны быть переданы Арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки и все улучшения без возмещения затрат. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность полученного имущества. В случае утраты(гибели), повреждения, похищения, возмещает Арендодателю убытки, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.2.15. Освободить помещение 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.

2.2.16. Ежегодно страховать взятое в аренду имущество на случай его утраты(гибели), повреждения, похищения, исходя из рыночной стоимости имущества, определенной в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.17. Своевременно вносить арендную плату в полном объеме и в сроки, установленные Договором. Несвоевременная оплата арендных платежей, а также внесение платежей не в полном объеме, считается неисполнением обязанности по внесению арендной платы и является основанием для расторжения Договора.

3.Платежи и расчеты по Договору аренды.

3.1. Размер оплаты.

За указанное в разделе 1 нежилое помещение Арендатор оплачивает арендную плату по ставке _____ руб. за 1 кв. м в год, что за общую площадь арендуемого помещения _____ кв. м, без учета НДС,

составляет _____

(_____) руб. в год.

3.2. Сроки и порядок оплаты:

а) Арендатор вносит арендные платежи ежемесячно до третьего числа отчетного месяца и в течение 3 (трех) дней после срока оплаты указанного в настоящем пункте Договора обязан представить в Администрацию копию платежного поручения о перечислении арендной платы.

В случае, если Договор заключен не в первый день календарного месяца, первый платеж должен быть внесен Арендатором в течение пяти дней с момента заключения Договора;

б) ежемесячная арендная плата без учета НДС в размере _____ руб.

(_____ руб.)

перечисляется на счёт:

(в платежном поручении указать: код _____ «арендная плата за пользование муниципальным недвижимым имуществом» Договор № _____ от _____ за период _____).

НДС начисляется по ставкам, действующим на момент перечисления арендной платы, и самостоятельно перечисляется отдельным платежным поручением на счет 40101 «Налоги, распределяемые органами федерального казначейства» отделения федерального казначейства по месту регистрации Арендатора в налоговом органе в качестве налогоплательщика.

в) расходы Арендодателя по содержанию сданного в аренду муниципального имущества (эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно - хозяйственные услуги и т.п.) не включаются в установленную настоящим Договором арендную плату. Оплата данных расходов производится Арендатором по отдельному Договору с организацией, обслуживающей объект аренды на возмещение затрат по приобретению тепловой и электрической энергии, оплате услуг холодного водоснабжения, услуг по приему и перекачке сточных вод (водоотведения).

3.3. Администрацией в одностороннем порядке может быть изменен порядок перечисления арендной платы. В этих случаях Администрация направляет письменное уведомление Арендатору и оповещает обслуживающую организацию.

Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения.

4. Ответственность сторон.

4.1. За нарушение сроков, указанных в п. 2.1.2 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору пени в размере 0,3 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки. Арендатор вправе уменьшить сумму ежемесячной арендной платы Арендодателю на сумму пени.

4.2. Ответственность Арендатора:

а) в случае неуплаты арендных платежей в сроки, установленные в п. 3.2.а Договора Администрацией начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы ежемесячной арендной платы, которая перечисляется на счет, указанный в п. 4.2.в;

б) в случае нарушения п. 2.2.9 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 20% от суммы годовой арендной платы на счет, указанный в п. 4.2.в;

в) сумма начисленных пени и штрафа, указанных в п. 4.2.а,б перечисляется Арендатором в доход бюджета района отдельным платежным поручением на счет, на который перечисляется основной платеж по арендной плате.

4.3. Если состояние возвращаемого помещения по окончании срока действия Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в районный бюджет на счет, указанный в п. 4.2.в настоящего Договора, и Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

4.4. В случае, если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемое помещение или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.2.в настоящего Договора.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить пени в размере 0,3% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

4.5. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим Договором, освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.

5.1. 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 оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 3.3 настоящего Договора).

5.2. По одностороннему требованию Администрации либо Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон, либо в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

5.3. По требованию Арендодателя или Администрации Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) неуплаты или просрочки Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 3.2.а, в течение двух месяцев;

- б) использования помещения (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;
- в) нарушения п. 2.2.9, 3.3 настоящего Договора;
- г) умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором состояния помещения, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.11, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, Договора;
- д) в случае необходимости размещения органов государственной, муниципальной власти и управления на объекте аренды, по распоряжению Администрации.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

5.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оказание услуг Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

5.5. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5.6. Арендатор, желающий заключить договор аренды на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Администрацию и Арендодателя не позднее чем за 30 рабочих дней до истечения срока действия настоящего Договора. При согласии Администрации и Арендодателя договор оформляется на новый срок в установленном порядке.

6. Особые условия

6.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого помещения не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

6.2. Арендатор ознакомлен со всеми недостатками арендуемого имущества и претензий не имеет.

6.3. Арендатор предупрежден о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество.

6.4. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемого помещения без письменного согласия Арендодателя и Администрации.

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

6.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

6.7. Все споры между сторонами, возникающие при заключении, исполнении, расторжении настоящего Договора, разрешаются Арбитражным судом.

7.Срок действия Договора

7.1. Договор действует с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

8. Юридические адреса сторон

Арендатор:

Наименование (ФИО ПБОЮЛ)

Юридический адрес

Почтовый адрес

ИНН _____, ОКПО _____

Арендодатель:

Наименование

Юридический адрес

Почтовый адрес

ИНН _____, ОКПО _____

Администрация:

Администрация Искитимского района

633209 НСО, г. Искитим, ул. Пушкина, 51

ОКПО 04035432, ИНН 5446004474

9. Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Директор

_____ 20__ г

_____ 20__ г.

М.П.

М.П.

СОГЛАСОВАНО:

АДМИНИСТРАЦИЯ

Глава

Искитимского района

_____ О.В. Лагода

_____ 20__ г.

М.П.

АКТ

**приема-передачи нежилого помещения, здания, сооружения, относящегося к
муниципальной собственности в аренду по адресу:**

Мы, нижеподписавшиеся «Арендодатель» _____, в лице _____, действующего на основании _____, и «Арендатор» _____, в лице _____, действующего на основании _____

Составили настоящий акт о нижеследующем:

«Арендодатель» передает «Арендатору» во временное пользование нежилые помещения (здание, сооружение) по адресу: _____ общей площадью _____ кв.м.

Техническое состояние передаваемого помещения (здания, сооружения) характеризуется следующим:

состояние стен _____
состояние потолков _____
состояние пола _____
состояние окон и дверей _____
состояние электрооборудования _____
кем производился ремонт _____ - _____
необходимость проведения текущего и капитального ремонта: проведения капитального ремонта не требуется _____
помещение находится в _____ состоянии _____

Передал:
Арендодатель

Принял:
Арендатор

«__» _____ 20 г.
М.П.

«__» _____ 20 г.
М.П.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ
В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

I. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ
СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НА
КОНКУРСНОЙ ОСНОВЕ

Арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

$$A = Bp * Kиз * Kз * Kвп * (Kнж1 * Kнж2) * Д / 100 * S$$

где: **A** - размер арендной платы в год, рублей;

Bp - рыночная стоимость 1 кв. м, сдаваемого в аренду объекта, определенная уполномоченным оценщиком по состоянию на дату подачи заявки согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Kиз – коэффициент износа;

$$Kиз = (100 - \% \text{ износа}) / 100$$

*Коэффициент износа (Kиз) не может быть менее 0,5.

Kз - коэффициент территориальной зоны:

2,0 - Центральная часть города Искитима: улица Пушкина; Вокзальная;

1,4 - прочие улицы г. Искитима;

1,15 - р.п. Линево;

1,0 - прочие населенные пункты Искитимского района;

Kвп - коэффициент использования вспомогательной площади:

1,15 - применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в административных зданиях;

1,05 - применяется при сдаче в аренду нежилых помещений в производственных зданиях;

1,0 - применяется в случае, если в состав арендуемых помещений включены вспомогательные площади.

Kнж1 - коэффициент расположения нежилого помещения:

1. Расположение помещения:

- помещения на 1 - 3 этаже отдельно стоящего здания - 1,0;

- помещения на 1 и 2 этаже жилого дома и выше 3-го этажа административного здания - 0,9;
- в подъезде жилого дома - 0,8;
- полуподвал, чердак (мансарда) - 0,6;
- подвал - 0,5.

2. **Кнж2** Коэффициент состояния нежилого помещения:

- отличное - 1,0;
- нормальное - 0,7;
- удовлетворительное - 0,5;
- неудовлетворительное - 0,3;
- непригодное для использования - 0,1.

«Отличное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных и импортных материалов; «нормальное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов);

«Удовлетворительное» - помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов);

«Неудовлетворительное» - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки;

«Непригодное для использования» - помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена

инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

При применении $K_{нж2}=0,1$ договором аренды предусматривается проведение арендатором капитального ремонта на сумму, не более суммы разницы расчёта с применением $K_{нж2}=0,1$ и аналогичного расчёта с применением $K_{нж2}=0,7$.

Д - коэффициент арендного дохода:

$$Д = 10$$

S - арендуемая площадь (м²);

II. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НА КОНКУРСНОЙ ОСНОВЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ИСКИТИМСКОГО РАЙОНА.

$$А_{мп} = А * К_{мп}, \text{ где}$$

А_{мп} - начальный размер арендной платы в год при сдаче в аренду на конкурсной основе нежилых помещений субъектам малого и среднего предпринимательства.

А- размер арендной платы в год, рассчитанной в порядке, приведённом в разделе

I. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НА КОНКУРСНОЙ ОСНОВЕ

К_{мп} (Коэффициент вида предпринимательства) – 0,8

III МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОРГАНИЗАЦИЯМ, ФИНАНСИРУЕМЫМ ИЗ БЮДЖЕТОВ РАЗЛИЧНЫХ УРОВНЕЙ.

Для организаций, финансируемых из бюджетов различных уровней, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами следующих видов деятельности:

- 1) социальная поддержка и защита граждан;
- 2) подготовка населения к преодолению последствий стихийных бедствий, экологических, техногенных или иных катастроф, к предотвращению несчастных случаев;
- 3) оказание помощи пострадавшим в результате стихийных бедствий, экологических, техногенных или иных катастроф, социальных, национальных, религиозных конфликтов, беженцам и вынужденным переселенцам;
- 4) охрана окружающей среды и защита животных;
- 5) охрана и в соответствии с установленными требованиями содержание объектов (в том числе зданий, сооружений) и территорий, имеющих историческое, культовое, культурное или природоохранное значение, и мест захоронений;

- 6) оказание юридической помощи на безвозмездной или на льготной основе гражданам и некоммерческим организациям и правовое просвещение населения, деятельность по защите прав и свобод человека и гражданина;
 - 7) профилактика социально опасных форм поведения граждан;
 - 8) благотворительная деятельность, а также деятельность в области содействия благотворительности и добровольчества;
 - 9) деятельность в области образования, просвещения, науки, культуры, искусства, здравоохранения, профилактики и охраны здоровья граждан, пропаганды здорового образа жизни, улучшения морально-психологического состояния граждан, физической культуры и спорта и содействие указанной деятельности, а также содействие духовному развитию личности»
 - 10) формирование в обществе нетерпимости к коррупционному поведению;
 - 11) развитие межнационального сотрудничества, сохранение и защита самобытности, культуры, языков и традиций народов Российской Федерации;
 - 12) деятельность в сфере патриотического, в том числе военно-патриотического, воспитания граждан Российской Федерации»
- устанавливается фиксированная ставка арендной платы, равная 42 рубля за 1 кв.м. в месяц.

IV. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

Арендная плата для предприятий рассчитывается как арендный процент от рыночной стоимости имущества, определенной оценщиком на дату подачи заявки, в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 N 135-ФЗ и ГОСТами Р 51195.0.01-98, Р 51195.0.02-98, утвержденными Постановлениями Госстандарта России от 18.08.99.

Арендный процент устанавливается на уровне от 5% до 30% в зависимости от вида деятельности предприятия (Ктд).

К тд:

- производство промышленной продукции, строительных материалов, сельхозпродукции, товаров народного потребления - 5%;
- размещение объектов оптовой и розничной торговли-10%;
- размещение производства высокотехнологичной продукции, лекарств-15%;
- размещение производства спиртосодержащей продукции – 30%.

V. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБОРУДОВАНИЯ, ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И ДРУГОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

$Апл = Бс * Киз * Ксз * 0,15$, где

Апл – арендная плата в год (руб).

Бс - Балансовая стоимость (руб).

0,15 - Арендный процент.

Киз - коэффициент износа:

$$\text{Киз} = (100 - \% \text{ износа}) / 100$$

*Коэффициент износа (Киз) не может быть менее 0,5.

Ксз – коэффициент социальной значимости.

Ксз – 0,05 для оборудования газоснабжения населения;

Ксз - 0,5 для оборудования электроснабжения населения, для транспортных средств общественного назначения с количеством пассажирских мест более 8.»;

Ксз – 1,0 для иных видов движимого имущества.

VI. ПОРЯДОК СДАЧИ В СУБАРЕНДУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Субаренда недвижимого имущества оформляется в порядке, аналогичном заключению договора аренды, предусмотренного данным положением.

Оплата по договорам субаренды перечисляется субарендатором в следующем порядке:

50% - в бюджет района

50% - по согласованию сторон.