

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
НЕДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

г. Южно-Сахалинск

«___» _____ 200__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____,
в лице _____, действующего на основании _____,
_____ с одной стороны,

АРЕНДАТОР: _____ (ИНН _____, свидетельство о внесении
записи в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией МРФ по налогам и сборам № 1 по Сахалинской
области от _____ серия № _____), в лице _____, действующего на
основании Устава, с другой стороны,

заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет во временное владение и пользование Арендатору объект недвижимого муниципального имущества (далее - Объект).

1.2. Арендуемый Объект представляет собой:

_____;
общей площадью _____ м²;

остаточной стоимостью _____ руб. (балансовая стоимость - _____ руб.);
расположен по адресу: г.Южно-Сахалинск, _____.

Указанный объект недвижимости принадлежит городскому округу «Город Южно-Сахалинск» на праве собственности на основании выписки из Реестра имущества _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «___» _____ 200__ г. сделана запись регистрации № _____, условный номер _____ (свидетельство о государственной регистрации прав), Серия _____.

1.3. Арендуемый Объект предназначается для _____.

2. СРОК АРЕНДЫ, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА В АРЕНДУ

2.1. Вариант 1 (для договоров сроком до 1 года). Настоящий договор заключён на период с _____ по _____.

Вариант 2 (для договоров, заключаемых на срок один год и более). Настоящий договор заключен на _____ лет с _____ и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Положения настоящего договора применяются к отношениям по фактическому использованию имущества, являющегося предметом настоящего договора, возникшим с момента передачи имущества до момента государственной регистрации договора.

2.2. Обязательство по передаче объекта в аренду считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи.

2.3. Сдача Объекта в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.4. Объект подлежит страхованию со стороны Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право в любое время осуществлять проверку порядка использования Арендатором Объекта в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Арендодатель обязуется:

- не препятствовать Арендатору в пользовании Объектом в соответствии с определёнными настоящим договором условиями;
- по окончании срока настоящего договора принять от Арендатора Объект в течение 3-х дней.

3.3. Арендатор имеет право самостоятельно оборудовать Объект, изменять его интерьер, не затрагивая несущие конструкции и не производя перепланировки Объекта.

3.4. Арендатор обязуется:

3.4.1. Использовать Объект исключительно по назначению в соответствии с п.1.3 и условиями настоящего договора.

3.4.2. Своевременно производить арендные платежи в размере и порядке, определяемыми настоящим договором и последующими изменениями.

3.4.3. Содержать Объект в полной исправности. Поддерживать прилегающий земельный участок в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать нормы противопожарной безопасности, исполнять заключения органа государственного пожарного надзора, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций на Объекте.

3.4.4. Самостоятельно и за свой счёт, без возмещения Арендодателем произведенных Арендатором затрат, производить текущий и капитальный ремонт объекта в течение срока аренды, а также принимать участие в ремонте соответствующей части фасада здания. Возмещение затрат возможно по решению городского Собрания в соответствии с п.4.8 Положения.

3.4.5. В течение 10-ти дней с момента подписания сторонами настоящего договора:

- самостоятельно и от своего имени заключить договоры на тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, сбор и вывоз мусора и иные услуги со специализированными организациями, предоставляющими указанные услуги, а также с балансодержателем на долевое участие в содержании жилищного фонда, текущий и капитальный ремонт мест общего пользования;

- своевременно производить оплату услуг по заключённым договорам.

3.4.6. Беспрепятственно допускать на арендуемый Объект и создавать условия для его проверок представителям Арендодателя и других организаций, контролирующим соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования арендуемого Объекта, и в установленные ими сроки устранять отмеченные нарушения.

3.4.7. Не сдавать в субаренду, не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться иным способом, без письменного согласия Арендодателя.

3.4.8. Не осуществлять перестройку, достройку и перепланировку Объекта, а также фрагментов его фасада без письменного согласия Арендодателя (соответствующих департаментов, комитетов и управлений администрации города Южно-Сахалинска).

3.4.9. Письменно извещать Арендодателя, не позднее чем за 60-т дней, о предстоящем освобождении арендуемого Объекта.

3.4.10. По окончании срока действия настоящего договора аренды в течение 3-х дней передать ранее арендуемый Объект Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан в аренду, с учётом износа, по акту приема-передачи.

3.4.11. В течение 60-ти дней с даты подписания настоящего договора, заключить в установленном порядке договор аренды земельного участка под арендуемым Объектом.

3.4.12. Исполнять функции заказчика за свой счёт, без возмещения затрат Арендодателем, на период проведения с письменного согласия Арендодателя любого ремонта, в т.ч. перепланировки или реконструкции Объекта до момента сдачи его в эксплуатацию, а также по изменению инвентарного дела.

3.4.13. Зарегистрировать настоящий договор в органе, уполномоченном в области государственной регистрации прав и оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора (для договоров, заключенных на 1 год и более), а также все последующие соглашения к нему.

3.4.14. Застраховать взятый в аренду Объект в 10-тидневный срок с момента заключения договора. Условия страхования должны быть согласованы с Арендодателем. Арендодателю предоставляется копия страхового полиса.

3.5. За пределами исполнения обязательств по настоящему договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Вариант 1 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен на основании независимой оценки или по результатам торгов). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС и других налогов), составляет _____ рублей.

Вариант 2 (для договоров аренды, размер арендной платы по которым определен на основании Методики расчета арендной платы). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС и других налогов), подлежащей уплате по настоящему договору, определяется по следующей формуле:

$$Aп = (Б*Пк)*S / 12 , где:$$

Aп – размер ежемесячной арендной платы;

Б – действующая, на установленный по договору момент платежа, базовая ставка годовой арендной платы, утверждённая в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

Пк - произведение поправочных коэффициентов К1, К2, К3, К4, определяемое в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору;

S - площадь переданного в аренду имущества;

12 - число месяцев в календарном году.

Базовая ставка годовой арендной платы, действующая на момент заключения договора, сообщается Арендодателем Арендатору при заключении договора.

Ежемесячная арендная плата с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) определяется по формуле:

$$A = Aп \times 1,18.$$

Вариант 3 (для договоров аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов всех уровней, с арендной платой, определенной на основании Методики расчета арендной платы). Размер ежемесячной арендной платы (без учета НДС и других налогов) составляет всего _____ рублей, с НДС _____ руб., в том числе по кварталам: _____.

4.2. Арендная плата исчисляется с начала течения срока настоящего договора, указанного в п. 2.1.

4.3. Арендная плата (без НДС) уплачивается не позднее 10 числа текущего месяца перечислением получателю: УФК по Сахалинской области (ДАГУН города Южно-Сахалинска), ИНН 6501053780, КПП 650101001, ОКАТО 64401000000, КБК 90511108044040000120, расчётный счёт № 40101810900000010000, в ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области, г. Южно-Сахалинск, БИК 046401001.

4.4.

Вариант 1 (для договоров, размер арендной платы по которым определен на основании независимой оценки или по результатам торгов). Размер арендной платы по договору подлежит изменению в случае, если стоимость права аренды (размер арендной платы) переданного по договору Объекта, определенная по заказу Арендодателя в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, будет превышать существующий размер арендной платы по договору. В этом случае заключение соглашения об изменении арендной платы по договору до размера, определенного в результате указанной выше оценки, является для Арендатора обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклонявшийся от заключения соглашения об изменении размера арендной платы по договору, обязан возместить Арендодателю причиненные таким образом убытки. В случае уклонения

Арендатора от заключения соглашения об изменении размера арендной платы. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

Размер арендной платы по договору может изменяться в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, не чаще одного раза в год.

Вариант 2 (для договоров, размер арендной платы по которым определен на основании Методики расчета арендной платы).

1) В случае принятия нормативных актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», устанавливающих иные значения поправочных коэффициентов, чем указанные в Приложении 1 к настоящему договору, в договор (в Приложение 1) по требованию Арендодателя могут быть внесены соответствующие изменения. В этом случае заключение соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, которые определяются на основании действующих нормативных актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», является для Арендатора обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклонявшийся от заключения соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от заключения такого соглашения Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

2) В случае установления новой базовой ставки размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке. Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом либо получением уведомления нарочным в Департаменте.

Новая величина арендной платы устанавливается с момента вступления в законную силу нормативного правового акта об установлении (изменении существующей) базовой ставки. Арендатор, уклонявшийся от перерасчета арендной платы в связи с изменением базовой ставки, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от такого перерасчета Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

Вариант 3 (для договоров аренды с организациями, финансируемыми из бюджетов всех уровней, с арендной платой, определенной на основании Методики расчета арендной платы).

1) В случае принятия нормативных актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», устанавливающих иные значения поправочных коэффициентов, чем указанные в Приложении 1 к настоящему договору, и/или устанавливающих новую базовую ставку, по требованию Арендодателя могут быть внесены в договор соответствующие изменения. В этом случае заключение соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов и/или соглашения об изменении размера арендной платы является для Арендатора обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклонявшийся от заключения соглашения, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от заключения такого соглашения, Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

Новая величина арендной платы устанавливается с момента вступления в законную силу нормативного правового акта.

4.5. Арендатор самостоятельно составляет счёт-фактуру в одном экземпляре с пометкой «аренда муниципального имущества» и перечисляет НДС в федеральный бюджет, в установленном налоговым законодательством порядке.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ (включается в договор по усмотрению Арендодателя)

5.1. Обеспечение исполнения обязательств Арендатора по уплате арендной платы осуществляется путем единовременного внесения в местный бюджет суммы, равной размеру ежемесячной арендной платы, без налога на добавленную стоимость.

5.2. Указанные денежные средства не вносятся в залог и не являются задатком, на них не начисляются проценты. По истечении срока договора аренды названные денежные средства, если они не были направлены на погашение задолженности по арендным платежам, возвращаются Арендатору. В случае продления договора возврат не осуществляется, денежные средства обеспечивают исполнение обязательств Арендатора в порядке, установленном настоящим разделом.

5.3. Денежные средства, предназначенные для обеспечения исполнения обязательств по уплате арендной платы, перечисляются Арендатором в течение 10-ти дней после заключения договора на расчетный счет, указанный в п.4.3 настоящего договора.

В случае изменения размера арендной платы в сторону ее увеличения Арендатор обязан внести в местный бюджет для обеспечения исполнения обязательств по уплате арендной платы сумму, на которую был увеличен размер арендной платы, в 10-тидневный срок после изменения арендной платы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Арендодатель, в случае просрочки по передаче объекта Арендатору, уплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. Арендатор, в случае невнесения арендной платы в размере и сроки, установленные настоящим договором, уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

6.3. За невыполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает штраф в размере 5% годовой арендной платы, исчисленной исходя из размера ежемесячной арендной платы, действующей на день установления нарушения, если договором не предусмотрен иной размер ответственности.

6.4. Уплата штрафа, неустойки не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязанностей или устранения нарушений.

7. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут, изменён и дополнен по соглашению сторон, если договором не предусмотрено иное. Предложения рассматриваются сторонами в течение 10-ти дней.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации), в следующих случаях:

- при неисполнении Арендатором обеспечения исполнения обязательств по уплате арендной платы;
- при использовании Объекта не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;
- при нарушении или несоблюдении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору;
- при возникновении задолженности по арендной плате за один месяц;
- при ликвидации Арендатора;
- при отводе земельного участка под арендуемым объектом для нового строительства;
- при проведении Арендатором перепланировки или реконструкции арендуемого объекта, либо его части без согласия Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- при принятии администрацией города Южно-Сахалинска решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса арендуемого Объекта;
- при возникновении у Арендодателя производственной или иной необходимости в Объекте, сданном в аренду.

7.3. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении 30-ти дней с даты отправления соответствующего уведомления.

7.4. Арендатор, надлежащим образом выполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) договора на новый срок. При этом Арендодатель вправе предложить иные условия договора.

7.5. Арендатор вправе полностью отказаться от настоящего договора, предупредив о своём намерении Арендодателя не менее чем за 60-т дней, при этом уплаченная вперёд арендная плата Арендатору не возвращается.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Капитальный ремонт должен производиться Арендатором в соответствии с российским законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа «Город Южно-Сахалинск».

По решению городского Собрания, с предварительного согласия Управления ФАС по Сахалинской области, Арендатор может быть частично или полностью освобожден от начисления и уплаты арендной платы на сумму затрат на произведенный капитальный ремонт.

8.2. Произведённые Арендатором за свой счет отделимые улучшения арендованного Объекта являются собственностью Арендатора.

После прекращения настоящего договора, а также при его досрочном расторжении по любым основаниям стоимость всех произведённых Арендатором за счёт собственных средств неотделимых без вреда для Объекта улучшений Арендодателем не возмещается.

8.3. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника, не являются основанием для изменения или расторжения договора.

Правопреемство оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

8.4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменениях своих юридических адресов, номеров телефонов, банковских и иных реквизитов не позднее 3-х дней с момента изменений.

8.5. После заключения настоящего договора вся предшествующая переписка и документы по вопросам, являющимся его предметом, теряют силу.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами городского округа «Город Южно-Сахалинск».

9.2. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.3. К договору в качестве его неотъемлемой части прилагаются:

- значения поправочных коэффициентов для определения размера арендной платы (Приложение 1);

- акт приема-передачи в аренду Объекта недвижимого муниципального имущества (Приложение 2).

9.4. Юридические адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/наименование/

/адрес/

Руководитель

М.П. /Ф.И.О./

АРЕНДАТОР:

/наименование/

/адрес/

Руководитель

М.П. /Ф.И.О./

Значения поправочных коэффициентов
 для определения размера арендной платы
 по договору от _____ № _____

На основании Методики расчета арендной платы за пользование имуществом городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденной решением городского Собрания г. Южно-Сахалинска от _____, _____, именуемый Арендодатель, и _____, именуемый в дальнейшем Арендатор, пришли к соглашению установить следующие значения поправочных коэффициентов для определения размера арендной платы:

К1 (коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта) -

К2 (коэффициент вида строительного материала стен) -

К3 (коэффициент расположения объекта) -

К4 (коэффициент деловой активности территорий,
устанавливаемый по описанию их границ) -

Кк (произведение поправочных коэффициентов $K1 * K2 * K3 * K4$) -

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора и может быть изменено в установленном им порядке.

Арендодатель _____ /Ф.И.О./
М.П.

Арендатор _____ /Ф.И.О./
М.П.

А К Т
приема-передачи в аренду Объекта
недвижимого муниципального имущества

г. Южно-Сахалинск

«___» _____ 200__ г.

в дальнейшем Арендодатель, в лице _____,
действующего от имени собственника, и _____, в дальнейшем Арендатор, в лице
_____, действующего на основании _____, составили настоящий акт о
нижеследующем.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду Объект недвижимого
муниципального имущества в виде _____, _____ года постройки, общей
площадью _____ м², остаточной стоимостью _____ руб., (балансовая стоимость
_____ руб.), расположенного по адресу: _____.

Техническое состояние объекта _____

_____.

Подписи сторон:

Арендодатель: _____ /Ф.И.О./
М.П.

Арендатор: _____ /Ф.И.О./
М.П.