

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Комитета по
управлению муниципальной
собственностью г. Кировска

_____ Шуть С.И.
«_____» _____ 2011 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ К ОТКРЫТОМУ АУКЦИОНУ

на право заключения договора аренды недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
город Кировск с подведомственной территорией

2011 год
г. Кировск

СОДЕРЖАНИЕ

1. Извещение о проведение открытого аукциона
 2. Требования к участникам аукциона
 3. Условия допуска к участию в аукционе
 4. Предоставление аукционной документации
 5. Разъяснение положений аукционной документации
 6. Внесение изменений в извещение о проведении открытого аукциона и документацию об аукционе
 7. Заявка на участие в аукционе
 8. Подача заявок на участие в аукционе
 9. Рассмотрение заявок на участие в аукционе
 10. Отзыв заявок на участие в аукционе
 11. Порядок проведения аукциона
 12. Заключение договора по результатам аукциона
 13. Последствия признания аукциона несостоявшимся
 14. Форма, сроки и порядок оплаты по договору
 15. Пересмотр цены договора
 16. Осмотр имущества
 17. Требования к техническому состоянию имущества
- Приложение № 1 – "Форма заявки на участие в аукционе"
- Приложение № 2 – "Проекты договоров аренды объекта недвижимости"

1. ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА

на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией

Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска объявляет о проведении аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

1. Форма проведения аукциона: открытый по составу участников с открытой формой подачи предложений о цене.

2. Наименование организатора аукциона: Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска.

3. Место нахождения, почтовый адрес организатора аукциона: 184250, Мурманская область, г. Кировск, пр. Ленина, д. 16.

Номер контактного телефона: 8 (815-31) 5-45-46 Степанова Людмила Маратовна.

Адрес электронной почты: city@gov.Kirovsk.ru, stepanova@gov.kirovsk.ru.

4. Дата начала приема заявок на участие в аукционе – с даты размещения настоящего информационного сообщения на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и сайте администрации города Кировск www.kirovsk.ru.

5. Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – прием заявок на участие в аукционе прекращается **13 июня 2011 года в 17 час. 00 мин.**

6. Время и место приема заявок - рабочие дни и часы: понедельник - пятница с 09 час.00 мин. до 17 час. 00 мин. (перерыв с 13 час. 00 мин. до 14 час. 00 мин.) по адресу: 184250, Мурманская область, город Кировск, пр. Ленина, д. 16, кабинет № 30.

Телефон для справок: 8 (815-31) 5-45-46.

7. Дата, время и место проведения аукциона – **17 июня 2011 года. в 11 час. 00 мин.** по адресу: 184250, Мурманская область, город Кировск, пр. Ленина, д. 16, кабинет № 10.

8. Место расположения, описание и технические характеристики имущества:

№ лота	Наименование объектов нежилого недвижимого имущества	Место нахождения объектов нежилого недвижимого имущества	Площадь объекта кв.м.	Целевое назначение	Начальная цена арендной платы за 1 год (без учета НДС, платы за землю, коммунальных и иных услуг по содержанию объекта) в рублях
1	Помещение, номер на поэтажном плане 12, расположенное на 1-ом этаже административного здания	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	36,2 кв.м. (в том числе площадь помещения – 18,2 кв.м., места общего пользования – 18,0 кв.м.)	Административная деятельность	Начальная цена - 62 198,00 руб. Шаг аукциона - 3 110,00 руб.
2	Помещение, номер на поэтажном плане 7,8,9,10, расположенное на 1-ом этаже административного здания.	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	45,4 кв.м. (в том числе площадь помещения – 35,2 кв.м., места общего пользования – 10,2 кв.м.)	Административная деятельность	Начальная цена - 78 006,00 руб. Шаг аукциона - 3 900,00 руб.
3	Помещение, номер на поэтажном плане 8, расположенное на 2-ом этаже административного здания	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	26,0 кв.м. (в том числе площадь помещения – 16,2 кв.м., места общего пользования – 9,8 кв.м.)	Теле и (или) радиовещание	Начальная цена – 40 731,00 руб. Шаг аукциона – 2 037,00 руб.
4	Нежилое помещение У (1-10), расположенное на 1-ом этаже жилого здания	Мурманская область, г. Кировск, ул. Хибинская д. 30	99,3 кв.м.	Административная деятельность, оптовая и розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, услуги населению	Начальная цена - 142 180,00 руб. Шаг аукциона - 7 109,00 руб.
5	Помещение, номер на поэтажном плане 34, расположенное на 2-ом этаже нежилого здания	Мурманская область, г. Кировск, ул. Олимпийская д. 12	38,9 кв.м. (в том числе площадь помещения - 34,2 кв.м., места общего пользования – 4,7 кв.м.)	Склад	Начальная цена - 32 764,00 руб. Шаг аукциона – 1 638,00 руб.
6	Нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого здания	Мурманская область, г. Кировск, ул. Кирова д. 6	165,0 кв.м.	Оптовая и розничная торговля продовольственными, непродовольственными товарами, услуги общественного питания, услуги населению	Начальная цена - 175 104,00 руб. Шаг аукциона - 8 755,00 руб.

7	Помещения, расположенные на 2-ом этаже здания (магазин № 6),	Мурманская область, н.п. Коашва д. 19	835,3	Оптовая и розничная торговля продовольственными, непродовольственными товарами, услуги общественного питания	Начальная цена - 3537471,00 руб. Шаг аукциона - 176 874,00 руб.
---	--	---------------------------------------	-------	--	--

9. Срок, на который заключается договор аренды: 5 лет с момента подписания договора.

10. Требование о внесении задатка не установлено.

11. Официальный сайт, на котором размещена документация об аукционе: официальный сайт торгов www.torgi.gov.ru

12. Дополнительный сайт, на котором размещена документация об аукционе: сайт администрации города Кировска www.kirovsk.ru.

13. Место и порядок предоставления документации об аукционе: Документацию об аукционе можно получить по адресу: 184250, Мурманская область, город Кировск, пр. Ленина, д. 16, кабинет № 30.

Документация об аукционе предоставляется бесплатно по заявлению, поданному в адрес организатора аукциона в письменной форме, в том числе в форме электронного документа.

14. Срок предоставления документации об аукционе - со дня размещения извещения о проведении данного аукциона на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и сайте администрации города Кировска www.kirovsk.ru в течение двух рабочих дней со дня получения соответствующего заявления.

15. Срок, в течение которого организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона: Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона по любому помещению не позднее чем за три дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор аукциона направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

16. Внесение изменений в извещение о проведении аукциона: Не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе, организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и сайте администрации города Кировска www.kirovsk.ru. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Дополнительные сведения можно получить по телефону 8 (815-31) 5-45-46.

2. Требования к участникам аукциона

2.1. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

2.2. Участники аукциона должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам:

2.2.1. непроведение ликвидации участника аукциона - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2.2.2. неприостановление деятельности участника аукциона в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

2.2.3. отсутствие у участника аукциона задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской

отчетности за последний завершённый отчетный период. Участник размещения заказа считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе или заявки на участие в аукционе не принято.

2.3. Указанные требования устанавливаются в отношении всех участников аукциона.

2.4. Кроме указанных в пункте 2.2 настоящей документации требований организатор аукциона не вправе устанавливать иные требования к участникам аукционов.

2.5. Плата за участие в аукционе, за предоставление документации об аукционе не взимается.

3. Условия допуска к участию в аукционе

3.1. Заявителем может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие в аукционе (далее - заявитель). Форма заявки приведена в приложении № 1.

3.2. Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктами 6.1 настоящей документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия требованиям, указанным в пункте 2.2 настоящей документации;

3) несоответствия заявки на участие в аукционе требованиям документации об аукционе, в том числе наличия в таких заявках предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора по конкретному помещению;

4) подачи заявки на участие в аукционе заявителем, не являющимся субъектом малого и среднего предпринимательства или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", в случае проведения аукциона, участниками которого могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

5) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

6) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

3.3. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в пункте 3.2, не допускается.

3.4. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником аукциона в соответствии с пунктами 6.1 настоящей документации, организатор аукциона, единая комиссия отстраняют такого заявителя или участника аукциона от участия в аукционе на любом этапе их проведения.

4. Предоставление аукционной документации

4.1. Документация об аукционе размещена на официальном сайте торгов и на сайте, указанном в извещении, и доступна для ознакомления без взимания платы.

4.2. Организатор аукциона на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления предоставляет такому лицу аукционную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении аукциона. Предоставление аукционной документации осуществляется без взимания платы.

4.3. Предоставление аукционной документации до размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона не допускается.

5. Разъяснение положений аукционной документации

5.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору аукциона запрос о разъяснении положений аукционной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор аукциона обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

5.2. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений аукционной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором аукциона на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений аукционной документации не должно изменять ее суть.

6. Внесение изменений в извещение о проведении аукциона и документацию об аукционе

6.1. Организатор аукциона вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении открытого аукциона не позднее чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона на официальном сайте. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе продлевается таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

6.2. Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменение предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона в порядке, установленном для размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

7. Заявка на участие в аукционе

7.1. Заявитель подает заявку по форме установленной настоящей документацией об аукционе (приложение № 1), которая должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

7.1.1. фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

7.1.2. полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных

физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

7.1.3. документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

7.1.4. копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

7.1.5. решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

7.1.6. заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

7.2. При получении заявки на участие в аукционе, поданной в форме электронного документа, организатор аукциона подтверждает в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

7.3. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть составлены на русском языке. Документы на иностранном языке, входящие в состав заявки должны иметь надлежащим образом заверенный перевод на русский язык.

7.4. При подготовке заявки заявителем должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов Российской Федерации. Сведения, которые содержатся в заявках, не должны допускать двусмысленных толкований. Все листы заявки на участие в аукционе должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в аукционе должна содержать описание входящих в её состав документов, быть скреплена печатью заявителя (для юридических лиц) и подписана заявителем или лицом, им уполномоченным. Полномочия уполномоченного лица должны быть письменно подтверждены доверенностью, выданной руководителем организации, приложенной к заявке. Применение факсимильного воспроизведения подписи с использованием средств механического или иного копирования, либо иного аналога собственноручной подписи не допускается. Все документы, представляемые заявителем в составе заявки, должны быть заполнены по всем пунктам. Заявка не должна содержать никаких вставок между строк, подтирок или приписок, за исключением необходимых исправлений ошибок, сделанных заявителем, такие исправления должны быть парафированы лицом, подписывающим заявку.

7.5. Представленные в составе заявки документы заявителю не возвращаются.

8. Порядок подачи заявок на участие в аукционе

8.1. Заявка на участие в аукционе подается в срок, установленный в информационном сообщении, и по форме, которая установлена документацией об аукционе.

8.2. Размещение информации о проведении аукциона на официальном сайте торгов в соответствии с настоящей документацией является публичной офертой, предусмотренной статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача заявки на участие в аукционе

является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.3. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (конкретного помещения).

8.4. Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день.

8.5. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона. По требованию заявителя организатор аукциона выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

8.6. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

8.7. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

8.8. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более помещений, аукцион признается несостоявшимся только в отношении того помещения, в отношении которого подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

9. Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе

9.1. Дата рассмотрения заявок на участие в аукционе и признание заявителей участниками аукциона – **14 июня 2011 года в 11.00 час.** Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 2.2. настоящей документации.

9.2. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же помещения при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного помещения, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

9.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается одно из решений:

9.3.1. Решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона.

9.3.2. Решение об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе в порядке и по основаниям, предусмотренным пунктами 3.2 – 3.4 настоящей документации.

9.4. Решение аукционной комиссии оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе. Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона на официальном сайте торгов, указанном в информационном сообщении. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

9.5. В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

9.6. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более помещения, аукцион признается несостоявшимся только в отношении того помещения, решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником аукциона принято относительно только одного заявителя.

10. Отзыв заявок на участие в аукционе

10.1. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе.

10.2. Заявитель подает в письменном виде заявление об отзыве заявки, содержащее информацию о том, что он отзывает свою заявку. При этом в соответствующем заявлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: наименование аукциона, адрес и техническая характеристика помещения, дата, время и способ подачи заявки, лицо, подавшее заявку.

10.3. Заявление об отзыве заявки должно быть скреплено печатью и заверено подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) и собственноручно подписано физическим лицом.

11. Порядок проведения аукциона

11.1. В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Организатор аукциона обязан обеспечить участникам аукциона возможность принять участие в аукционе непосредственно или через своих представителей.

11.2. Аукцион проводится организатором аукциона в присутствии членов аукционной комиссии и участников аукциона (их представителей).

11.3. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона, на "шаг аукциона".

11.4. "Шаг аукциона" устанавливается в размере пяти процентов начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора, аукционист обязан снизить "шаг аукциона" на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора, но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора.

11.5. Аукцион проводится в следующем порядке:

1) аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона (их представителей). В случае проведения аукциона по нескольким помещениям аукционная комиссия перед началом аукциона по каждому помещению регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого помещения (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее - карточки);

2) аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона, предмета договора, начальной (минимальной) цены договора, "шага аукциона", после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора;

3) участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 11.4 настоящей документации, поднимает карточку в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене;

4) аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в порядке, установленном пунктом 11.4 настоящей документации, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена;

5) если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

6) если действующий правообладатель воспользовался правом, предусмотренным подпунктом 5 пункта 11.5 настоящей документации, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были

сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора;

7) аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора ни один участник аукциона не поднял карточку. В этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

11.6. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

11.7. Протокол аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

11.8. Любой участник аукциона вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись аукциона.

11.9. Любой участник аукциона после размещения протокола аукциона вправе направить организатору аукциона в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов аукциона. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить такому участнику аукциона соответствующие разъяснения в письменной форме или в форме электронного документа.

11.10. В случае если в аукционе участвовал один участник или в случае если в связи с отсутствием предложений о цене договора, предусматривающих более высокую цену договора, чем начальная (минимальная) цена договора, "шаг аукциона" снижен в соответствии с пунктом 9.4 настоящей документации до минимального размера и после троекратного объявления предложения о начальной (минимальной) цене договора не поступило ни одного предложения о цене договора, которое предусматривало бы более высокую цену договора, аукцион признается несостоявшимся. В случае если документацией об аукционе предусмотрено два и более помещений, решение о признании аукциона несостоявшимся принимается в отношении каждого помещения отдельно.

12. Заключение договора по результатам аукциона

12.1. Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, в течение 5 рабочих дней с даты размещения протокола об итогах аукциона на официальном сайте торгов и сайте администрации города Кировска www.kirovsk.ru.

12.2. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор аукциона обязан отказаться от заключения договора с победителем аукциона либо с участником аукциона, с которым заключается такой договор в соответствии с пунктом 12.6 настоящей документации, в случае установления факта:

- 1) проведения ликвидации такого участника аукциона - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании такого участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- 2) приостановления деятельности такого лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- 3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 5.1 настоящей документации.

12.3. В случае отказа от заключения договора с победителем аукциона либо при уклонении победителя аукциона от заключения договора с участником аукциона, с которым заключается такой договор, единой комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных пунктом 12.2 настоящей документации и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым организатор аукциона отказывается заключить договор, сведения о фактах,

являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами аукционной комиссии в день его составления. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора аукциона.

Указанный протокол размещается организатором аукциона на официальном сайте в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Организатор аукциона в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола передает один экземпляр протокола лицу, с которым отказывается заключить договор.

12.4. В случае перемены собственника или обладателя имущественного права действие соответствующего договора не прекращается и проведение аукциона не требуется.

12.5. В случае если победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный аукционной документацией, не представил организатору аукциона подписанный договор, победитель аукциона или участник аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

12.6. В случае если победитель аукциона признан уклонившимся от заключения договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя аукциона заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер. Организатор аукциона обязан заключить договор с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем аукциона в случаях, предусмотренных пунктом 9.3 настоящей документации. Организатор аукциона в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола аукциона передает участнику аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в заявке на участие в аукционе, в проект договора, прилагаемый к аукционной документации. Указанный проект договора подписывается участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется организатору аукциона.

При этом заключение договора для участника аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, является обязательным. В случае уклонения участника аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, от заключения договора организатор аукциона вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем аукциона или с участником аукциона, заявке на участие в аукционе которого присвоен второй номер, аукцион признается несостоявшимся.

12.7. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником аукциона, с которым заключается договор, заявке на участие в аукционе и в аукционной документации. При заключении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора, указанной в извещении о проведении аукциона.

12.8. При заключении и исполнении договора аренды изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

13. Последствия признания аукциона несостоявшимся

13.1. В случае если аукцион признан несостоявшимся, организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона либо конкурса в установленном порядке.

13.2. В случае объявления о проведении нового аукциона организатор аукциона вправе изменить условия аукциона.

14. Форма, сроки и порядок оплаты по договору

14.1. Форма оплаты по договору - безналичный расчет. Размер арендной платы в месяц за объект начисляется согласно протоколу аукциона. Сроки и порядок оплаты установлены в проекте договора - Приложение № 3.

14.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

15. Порядок пересмотра цены договора

15.1. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре

15.2. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

16. Осмотр имущества

16.1. Осмотр объекта аренды обеспечивает организатор аукциона без взимания платы. Осмотр проводится в соответствии с графиком на транспорте заявителя:

№ п/п	Адрес нежилого помещения	Дата осмотра	Время осмотра
№ 1	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.00-11.30
№ 2	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.00-11.30
№ 3	Мурманская область, г. Кировск, ул. Юбилейная д. 13	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.00-11.30
№ 4	Мурманская область, г. Кировск, ул. Хибиногорская д. 30	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.00-11.30
№ 5	Мурманская область, г. Кировск, ул. Олимпийская д. 12	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.00-11.30
№ 6	Мурманская область, г. Кировск, ул. Кирова д. 6	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	11.30-12.00
№ 7	Мурманская область, н.п. Коашва д. 19	05.05.2011,12.05.2011 19.05.2011,26.05.2011, 02.06.2011,09.06.2011	14.30-15.00

О желании произвести осмотр помещения заявителю необходимо письменно сообщить организатору аукциона за сутки до даты обследования помещения.

17. Требования к техническому состоянию имущества

17.1. Использовать помещения исключительно по прямому назначению, указанному в извещении о проведении аукциона.

17.2. В десятидневный срок с момента заключения договора аренды заключить договоры:

- на услуги по техническому обслуживанию нежилого муниципального фонда,
- с поставщиками электроэнергии и коммунальных услуг.

17.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии и нести расходы на его содержание. Соблюдать в помещении правила пожарной безопасности и требования санитарно-эпидемиологических норм.

17.4. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п.2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

17.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания 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 против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

17.6. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования объекта аренды, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного согласования с Арендодателем и организациями обслуживающими инженерные коммуникации объекта аренды.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид объекта аренды, таковые должны быть ликвидированы Арендатором за свой счет, а объект аренды приведен в прежний вид в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

17.7. Своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт объекта аренды с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

17.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

17.9. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в случаях проведения проверок использования их в соответствии с условиями Договора, а также предоставлять всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в отношении объекта аренды.

17.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении объекта аренды как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении. Сдать Арендодателю объект аренды по акту приема-передачи.

17.11. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить объект аренды не позднее трех дней после окончания действия Договора.

17.12. Освободить объект аренды 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.

17.13. В течение месяца с момента вступления Договора в законную силу застраховать объект аренды за свой счет на весь срок аренды от рисков, наступление которых может привести к

невозможности использования объекта аренды по прямому назначению или ухудшению его состояния. Копия договора о страховании представляется Арендодателю в этот же срок.

17.14. В течение 90 дней со дня подписания Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-дневный срок с даты государственной регистрации Договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю.

17.15. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

17.16. Провести оценку объектов аренды в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Организатору:

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города
Кировска

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды недвижимого имущества,
находящегося в собственности муниципального образования
город Кировск с подведомственной территорией
по извещению № _____

от _____ 2011г

г. Кировск

Изучив документацию на проведение открытого аукциона на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией по извещению № _____

(фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения,

почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные,

сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, факс

(банковские реквизиты)

в лице _____

(наименование должности, Ф.И.О. руководителя, уполномоченного лица для юридического лица)

сообщает о согласии участвовать в аукционе на условиях, установленных в извещении и аукционной документации.

Настоящей заявкой подтверждаем, что в отношении

(наименование организации- участника размещения заказа, индивидуального предпринимателя)

не проводится процедура ликвидации, несостоятельности (банкротства), его деятельность не приостановлена, а также, что размер задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период не превышает 25 процентов балансовой стоимости активов¹.

Настоящим гарантируем достоверность представленной нами в заявке информации и подтверждаем право организатора торгов, не противоречащее требованию формирования равных для всех участников аукциона, запрашивать у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лица, продавшего заявку, информацию, уточняющую представленные нами сведения.

¹ Участник размещения заказа по своему усмотрению, в подтверждение данных, представленных в настоящей форме, может прикладывать любые документы, положительно его характеризующие.

В случае признания нас победителем торгов, мы берем на себя обязательства подписать договор аренды (договор безвозмездного временного пользования, договор субаренды) муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Подтверждаем, что в случае если мы будем признаны участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене договора, а победитель аукциона будет признан уклонившимся от заключения договора аренды (договора безвозмездного временного пользования, договора субаренды) муниципального имущества, мы обязуемся подписать данный договор в соответствии с требованиями документации об аукционе.

Приложение: опись документов на _____ листах.

Заявитель (его полномоченный представитель), должность

_____ подпись

_____ ФИО

МП

Заявка принята ОРГАНИЗАТОРОМ:

Час "___" мин "___" "___" _____ 2011 года за № ___

Подпись уполномоченного лица ОРГАНИЗАТОРА: _____ (_____)

МП

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ
представляемых для участия в открытом аукционе
на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в
собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной
территорией по извещению № _____

Настоящим _____ подтверждает, что для участия
(наименование заявителя)

в открытом аукционе на право заключения договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией по извещению № _____

№№ п\п	Наименование ²	Кол-во страниц
1.	Заявка на участие в открытом аукционе	
2.	Полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученная не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;	
3.	Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;	
4.	Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц)	
5.	Решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;	
6.	Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;	
7.	<i>(Другие документы, прикладываемые по усмотрению участником аукциона)</i>	

**Заявитель (его уполномоченный представитель),
должность**

М.П.

_____ подпись

_____ ФИО

² В данной форме приведен перечень документов, которые должны представить все участники размещения заказа. Другие документы (пункт 7) прикладываются участниками размещения заказа самостоятельно, по собственному желанию

ПРОЕКТЫ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лот № 1

ДОГОВОР № _____ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

(наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

(должность)

(фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____

(указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий ДОГОВОР о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются **условия временного владения и пользования**, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

(указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
Этаж _____

1.2. На основании **протокола об итогах аукциона** _____

Арендодатель **сдает**, а Арендатор **принимает во временное владение и пользование** недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) **за плату** на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. **АРЕНДАТОР** обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведению стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-

передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона "О защите прав потребителя", законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендованные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендованные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделяемые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, - _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправлением Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.13, 4.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документацией;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141, 142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендованных помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " ____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

Арендатор

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

С.И. Шуть
м.п.

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

_____ С.И. Шуть

м.п.

Принял:

АРЕНДАТОР

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата

руб.

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S)

руб.

в месяц

руб.

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы

руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ С.И. Шуть

м.п.

_____ м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № _____
от _____

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

С.И. Шуть

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

_____ (наименование юридического лица: фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
 именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____ (указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)
 с другой стороны, заключили настоящий **ДОГОВОР** о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются *условия временного владения и пользования*, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

_____ (указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
 Этаж _____

1.3. На основании *протокола об итогах аукциона*

Арендодатель *сдает*, а Арендатор *принимает во временное владение и пользование* недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) *за плату* на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведения стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона “О защите прав потребителя”, действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендоданные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендоданные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделенные без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделенные улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправление Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.7., 2.2.9., 2.2.10., 2.2.13., 4.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документации;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141,142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендуемых помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " ____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

Арендатор

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

Принял:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата

руб.

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S)

руб.

в месяц

руб.

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы

руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

С.И. Шуть

_____ м.п.

_____ м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № _____
от _____

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

_____ С.И. Шуть

Лот № 3

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, с одной стороны и

_____ (наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
именуем (ый, ого) в дальнейшем "АРЕНДАТОР" в лице

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____

(указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий ДОГОВОР о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются *условия временного владения и пользования*, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

_____ (указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
Этаж _____

1.4. На основании *протокола об итогах аукциона*

Арендодатель *сдает*, а Арендатор *принимает во временное владение и пользование* недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) *за плату* на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используются АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. АРЕНДАТОР имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведению стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона “О защите прав потребителя”, действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендованные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендованные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделяемые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправлением Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.7., 2.2.9., 2.2.10., 2.2.13., 4.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документацией;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141,142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяц

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендованных помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " _____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);
- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);
- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска	

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.
Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____

(подпись, фамилия)

Приложение № 1

к договору аренды № _____

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

Принял:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата

руб.

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S)

руб.

в месяц

руб.

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы

руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

С.И. Шуть

_____ м.п.

_____ м.п.

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Сап - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Сап * Са * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Са - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

_____ С.И. Шуть

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

_____ (наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
 именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)
 действующего на основании _____

(указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий ДОГОВОР о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются *условия временного владения и пользования*, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

_____ (указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
 Этаж _____

1.5. На основании *протокола об итогах аукциона* _____

Арендодатель *сдает*, а Арендатор *принимает во временное владение и пользование* недвижимое муниципальное имущество во всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) *за плату* на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведения стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона “О защите прав потребителя”, действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендоданные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендоданные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделенные без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделенные улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправление Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.13, 4.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документации;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141,142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному

основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендованных помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " ____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

Арендатор

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

С.И. Шуть
м.п.

АРЕНДАТОР

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

Приложение № 1
к договору аренды № _____
от _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

Принял:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата **руб.**

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S) **руб.**

в месяц **руб.**

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы **руб.**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № _____
от _____

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

С.И. Шуть

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

_____ (наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
 именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____ (указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)
 с другой стороны, заключили настоящий **ДОГОВОР** о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются **условия временного владения и пользования**, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

_____ (указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
 Этаж _____

1.6. На основании **протокола об итогах аукциона** _____

Арендодатель **сдает**, а Арендатор **принимает во временное владение и пользование** недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) **за плату** на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимыми органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия за счет собственных средств помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведению стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона “О защите прав потребителя”, действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендованные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендованные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделяемые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, - _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 4010181000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправление Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явное выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.7., 2.2.9., 2.2.10., 2.2.13., 4.6 Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документацией;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141, 142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендуемых помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " _____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

Арендатор

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

С.И. Шуть

м.п.

АРЕНДАТОР

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

Приложение № 1

к договору аренды № _____

от _____ г.

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на « ____ » _____ г.

Сдал:

Принял:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № ____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата **руб.**
годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S) **руб.**
в месяц **руб.**

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы **руб.**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № ____

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

С.И. Шуть

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

_____ (наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____

(указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий **ДОГОВОР** о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются **условия временного владения и пользования**, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

_____ (указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
Этаж _____

1.7. На основании **протокола об итогах аукциона** _____

Арендодатель **сдает**, а Арендатор **принимает во временное владение и пользование** недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) **за плату** на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведению стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона "О защите прав потребителя", действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендованные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендованные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделяемые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправление Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.13, 4.6

Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документации;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141,142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. САНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотрен-

ренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендованных помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " ____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
---------------------	------------------

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

Приложение № 1
к договору аренды № _____
от _____ г.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

_____ С.И. Шуть

м.п.

Принял:

АРЕНДАТОР

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата

руб.

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S)

руб.

в месяц

руб.

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы

руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ С.И. Шуть

м.п.

_____ м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № _____
от _____

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

С.И. Шуть

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. КИРОВСКА)

г. Кировск

от " _____ " _____ 2011г.

Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска в лице Председателя Комитета ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА, действующего на основании Устава города Кировска, Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем **АРЕНДОДАТЕЛЬ**, с одной стороны и

(наименование юридического лица; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя полностью, рег. номер, ИНН)
именуем (ый, ого) в дальнейшем "**АРЕНДАТОР**" в лице

(должность)

(фамилия, имя, отчество полностью)

действующего на основании _____

(указать вид учредительного документа – Устава, Положения, ГК РФ, доверенности)

с другой стороны, заключили настоящий **ДОГОВОР** о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ДРУГИЕ ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ПРАВА СТОРОН

1.1. Предметом настоящего Договора являются **условия временного владения и пользования**, платы за аренду, за землю и иные услуги, и возврата нежилых помещений в виде (встроенных помещений, пристроенного к жилому или нежилому зданию, отдельно стоящего здания, сооружения, строения - соответствующее подчеркнуть)

(указать и другие индивидуализирующие признаки)

Расположенных по адресу: _____ общей площадью _____ кв. м.,
Этаж _____

1.8. На основании **протокола об итогах аукциона** _____

Арендодатель **сдает**, а Арендатор **принимает во временное владение и пользование** недвижимое муниципальное имущество со всеми его принадлежностями (инженерное оборудование, сети и коммуникации в границах балансовой принадлежности объекта) **за плату** на условиях, изложенных в настоящем Договоре, для использования под

1.3. Состав передаваемых в аренду помещений определяется в приложениях № 1 а расчет арендной платы - в приложении № 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Фактическая передача помещений осуществляется после подписания договора аренды и оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Сторонами в трех экземплярах (по одному для каждой из Сторон). В акте приема-передачи должно быть отражено фактическое техническое состояние недвижимого имущества и инженерного оборудования.

Акт приема-передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

При отсутствии акта приема - передачи настоящий Договор считается незаключенным.

Одновременно с передачей прав по владению и пользованию помещениями Арендатору передаются права пользования земельным участком, пропорциональным размерам помещений и необходимым для их использования и свободного доступа к ним. Размер платы за земельный участок определяется расчетом арендной платы за земельный участок в приложении № 3.

1.4. Срок действия настоящего Договора аренды помещений устанавливается 5 лет с момента подписания договора:

начало: _____

Окончание : _____

Условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания акта приема-передачи объекта.

1.5. Передача помещений в аренду не влечет передачу прав собственности на них.

1.6. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.7. Неотделимые улучшения арендуемых помещений производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных АРЕНДАТОРОМ без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, возмещению не подлежит.

1.8. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы по вине АРЕНДАТОРА, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае повреждения арендованного имущества по вине АРЕНДАТОРА, АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

1.9. Если состояние возвращаемого имущества по окончании настоящего Договора хуже определенного в акте приема-передачи имущества, то АРЕНДАТОР возмещает АРЕНДОДАТЕЛЮ причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **АРЕНДОДАТЕЛЬ** имеет право:

1.10.1. Изымать из пользования Арендатором все (или часть) помещения, переданные по Договору, если помещения или их часть не используется АРЕНДАТОРОМ, или используется не по назначению, или используется с нарушением условий Договора аренды, или передается в пользование иным лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ;

1.10.2. Определять условия и порядок страхования недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;

1.10.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

1.11. **АРЕНДАТОР** имеет право:

1.11.1. Самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещения, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания, не влекущие перепланировки помещения или его неотделимых улучшений;

1.11.2. На пересмотр арендных платежей по понесенным АРЕНДАТОРОМ затратам, произведенным для ликвидации последствий событий, возникших не по его вине, в пределах суммы арендных платежей за весь срок действия настоящего Договора;

1.11.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. В 5-ти дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1 по акту приема-передачи;

2.1.2. Не менее чем за 1 месяц письменно уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы;

Это обязательство не распространяется на изменения арендной платы, связанные с изменением МРОТ, цен и тарифов, устанавливаемых и вводимых органами государственной власти. Такие изменения вступают в силу со дня их введения и оформляются дополнительными соглашениями Сторон;

2.1.3. Не менее чем за один месяц письменно уведомить Арендатора о намерении прекратить договор аренды;

2.1.4. Принять от АРЕНДАТОРА помещения в течение 3-х дней после прекращения действия Договора по любым законным основаниям, включая истечение срока Договора, по акту приема - передачи, если за это время сторонами не будет заключен новый Договор аренды;

2.1.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить 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);

2.2. АРЕНДАТОР обязан:

2.2.1. Не позднее 5-ти дней с момента подписания настоящего Договора принять помещения, указанные в п. 1.1., от Арендодателя по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать арендуемые помещения исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 10 дней с момента подписания договора заключить договоры на техническое обслуживание, коммунальные и иные услуги, а также договор на вывоз твердых бытовых отходов.

Обеспечить с момента принятия по акту приема-передачи помещений учет потребляемой электрической энергии, холодной воды, отведению стоков, заключив договоры с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.4. Вносить своевременно арендную плату и иные платежи на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2.5. Изготовить техническую документацию (кадастровый паспорт) на арендованные помещения за счет собственных средств.

2.2.6. В течении 90 дней со дня подписания настоящего Договора зарегистрировать право аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Мурманской области и в 3-х дневный срок с даты государственной регистрации настоящего договора представить копию свидетельства о государственной регистрации права аренды Арендодателю .

2.2.7. Своевременно производить за счет собственных средств капитальный и текущий ремонт арендуемых помещений с предварительным письменным уведомлением Арендодателя, а также принимать долевое участие в текущем и капитальном ремонте здания (если в аренде находится 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.

2.2.8. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети, обеспечивать их сохранность. Соблюдать в арендуемых помещениях правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Территориального управления Роспотребнадзора по Мурманской области, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

2.2.9. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемых помещений и мест общего пользования.

2.2.10. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования и реконструкции арендуемых помещений, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является 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.

2.2.12. Обеспечивать представителям Арендодателя возможность беспрепятственного доступа в арендуемые помещения в аварийных ситуациях в любое время суток, в случаях проведения проверок использования помещений в соответствии с условиями настоящего Договора, а также для ремонта общих коммуникаций, находящихся в арендуемых помещениях, а также всю документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя в ходе проверки.

2.2.13. По окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемые помещения не позднее трех дней после прекращения действия настоящего Договора.

2.2.14. В течение месяца с момента подписания настоящего Договора застраховать арендуемые помещения за счет собственных средств в пользу Арендодателя от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования арендуемого помещения по прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором (порчи, повреждения и уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных и канализационных систем). Копия договора страхования представляется Арендатором в Комитет в этот же срок.

2.2.15. Освободить помещения 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. Не ухудшать условия проживания, отдыха, лечения, труда людей в жилых зданиях и зданиях иного назначения. Территорию, примыкающую по периметру к арендуемому помещению, зданию, сооружению Арендатор благоустраивает и содержит в чистоте (в соответствии с п. 2.2. и 2.8. санитарно-эпидемиологических правил СП 2.3.6.1066-01).

2.2.17. Уведомить письменно Арендодателя не позднее, чем за 30 суток о предстоящем освобождении помещений, как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном их освобождении, и сдать Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем он их принял, с учетом нормального износа. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.18. Не допускать в своей деятельности нарушений закона "О защите прав потребителя", действующих правил торговли, законодательных актов о пожарной и санитарно – эпидемиологической безопасности, Налогового законодательства.

2.2.19. Сообщить в течение 1-х суток при наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, о происшедшем Арендодателю, а также соответствующим надзорным и правоохранительным органам и страховой компании.

2.2.20. Сообщить письменно в 10-ти дневный срок АРЕНДОДАТЕЛЮ о ликвидации, реорганизации, перемене собственника, руководителя предприятия, изменении наименования, юридического адреса или обслуживающего банка, а также отзыве (лишении) лицензии (разрешения) на право деятельности, для ведения которой были предоставлены помещения.

III. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДУЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Возврат арендуемых помещений Арендодателю осуществляется комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

3.2. Стороны должны назначить своих представителей в комиссию и приступить к приему-передаче арендуемых помещений на следующий день после окончания срока действия настоящего Договора.

3.3. Арендатор обязан представить комиссии арендуемые помещения готовыми к передаче Арендодателю, начиная со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора.

3.4. Арендованные помещения при пользовании ими Арендатором в течение более 3-х лет подряд должны быть возвращены Арендодателю с произведенным Арендатором косметическим ремонтом помещений.

3.5. Арендуемые помещения должны быть переданы Арендатором и приняты Арендодателем в течение 3 дней с момента начала работы комиссии. При передаче арендуемых помещений составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.6. Арендованные помещения должны быть возвращены Арендодателю в том же состоянии, в котором они были переданы Арендатору, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту приема-передачи и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера.

3.7. Произведенные Арендатором отделяемые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

IV. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер арендной платы устанавливается по итогам проведения аукциона.

4.2. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и иные платежи на следующих условиях:

4.2.1. Величина годовой арендной платы на основании протокола аукциона от «___» _____ 2011 г. № _____ составляет _____ (_____) рублей в год без учета НДС.

Сумма ежемесячной арендной платы в городской бюджет (без НДС)

= (1/12 годовой арендной платы) и составляет, _____ руб. _____ коп.

4.2.2. В соответствии с п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ арендатор признается налоговым агентом и на него возлагается обязанность начислить и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

Примечание: Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежемесячных платежей НДС.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.2.1. настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельным договорам Арендатора с поставщиками данных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Размер ставки арендной платы, определенный по результатам торгов, не может быть менее ставки, определенной в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности (далее Методика). Если размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет меньше размера арендной платы, определенной в соответствии с Методикой, в таком случае размер арендной платы устанавливается в соответствии с действующей Методикой.

Арендодатель оставляет за собой право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы, принятой в пункте 4.2.1., в случае централизованного изменения цен, тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ и нормативными актами органа местного самоуправления.

Изменение сумм арендных платежей, указанных в пункте 4.2.1., оформляется уведомлением АРЕНДАТОРУ.

Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, указанного в уведомлении, но не ранее 1 месяца с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.5. Указанная в п. 4.2.1. арендная плата ежемесячно в полном объеме перечисляется АРЕНДАТОРОМ на расчетный счет УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Кировска л/сч 04493030040) № 40101810000000010005 в ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области, г. Мурманск, ИНН 5103020921 КПП 510301001 код ОКАТО 47412000000, БИК 044705001, КБК 902 111 05034 04 0000 120 с обязательным указанием Арендатора, адреса помещений и периода, за который перечисляется арендная плата.

4.6. АРЕНДАТОР вносит арендную плату и НДС не позднее последнего числа текущего месяца.

4.7. АРЕНДАТОР вносит плату за землю в сроки и на счета, указанные в расчете платы за пользование земельным участком (приложение № 3).

V. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Все предложения какой-либо из Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в 10-ти дневный срок и оформляются дополнительными соглашениями (кроме условий по п. 4.4). При получении письменного запроса или иного документа, требующего его подписания, сторона, его получившая, обязана в течение 10-ти дней отправить письменный мотивированный ответ или подписать документ и отправить его стороне, направившей документ. Не получение Арендодателем или не отправление Арендатором в установленный срок мотивированного ответа или подписанного документа (определяется по почтовому штемпелю на заказном письме) рассматривается Арендодателем как явно выраженное намерение прекратить настоящий Договор аренды.

5.2. По одностороннему требованию Арендодателя, или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут 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. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.3.1. более 2-х раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежей Арендатор не вносит арендную плату, либо земельные платежи;

5.3.2. при использовании помещений (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.2. настоящего Договора;

5.3.3. при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния помещений, инженерного оборудования и прилегающих территорий либо невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.13, 4.6

Договора, либо с неоднократными нарушениями иных условий настоящего Договора. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и иным платежам и выплаты неустойки.

5.4. В случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, нежилые помещения в интересах государства и общества по решению городского Совета депутатов г. Кировска могут быть изъяты у Арендатора в порядке и на условиях, установленных законодательными актами, с возвратом заранее внесенной им арендной платы и других платежей за неиспользованный срок аренды.

5.5. Настоящий договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендатора, в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

5.5.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование АРЕНДАТОРУ либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

5.5.2. имущество в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

5.6. Настоящий Договор может быть приостановлен АРЕНДОДАТЕЛЕМ без взимания арендной платы по заявлению Арендатора:

5.6.1. если помещения в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению, определенному п.1.2. настоящего Договора;

5.6.2. если АРЕНДАТОР не использует помещения по назначению в связи с производством за собственный счет ремонта и улучшения в пределах нормативного срока ремонта по согласованной в установленном порядке сметной документации;

5.7. Арендатор надлежащим образом исполнявший принятые на себя по Договору аренды обязательства, по окончании срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора на новый срок в соответствии с п.п. 141,142 Правил, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67.

5.8. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о прекращении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на неопределенный срок на прежних условиях.

При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 месяца

5.9. Прекращение Договора, продленного на неопределенный срок, производится АРЕНДОДАТЕЛЕМ через 3 месяца со дня отправления заказного письменного уведомления по адресу АРЕНДАТОРА, указанному в настоящем Договоре.

5.10. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется на основании вступившего в законную силу решения Суда, или явно выраженного (в письменном виде) намерения АРЕНДАТОРА, или письменного уведомления АРЕНДОДАТЕЛЯ о расторжении настоящего Договора.

VI. ШАНКЦИИ

6.1. В случае несвоевременной уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные п. 4.6. настоящего Договора, Арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% с подлежащей оплате суммы за каждый день просрочки, начиная с 01 числа месяца следующего за расчетным, которая перечисляется Арендатором в порядке, указанном в п. 4.2.1., и на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора.

6.2. В случае, если Арендатор не принял в установленный п. 2.2.1. настоящего Договора срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, в срок установленный п. 2.2.12 настоящего Договора, внести арендную плату за все время просрочки в порядке, указанном в п. 4.2.1., на счет, местного бюджета, указанный в п. 4.5. 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 пеню в размере 0,5 % за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды. При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.3. В случае не целевого использования арендуемых помещений или передачи их Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор обязан перечислить на счет местного бюджета, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.4. Уплата пеней и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за выполнение принятых на себя обязательств и условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

7.3. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются по договоренности сторон в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные по договоренности сторон, разрешаются, Арбитражным Судом в соответствии с его компетенцией.

7.5. Решение Суда, вступившее в законную силу, будет являться для сторон обязательным.

7.6. Если помещения, сданные в аренду, по вине Арендатора выбывают из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения арендуемых помещений, Арендатор возмещает в порядке, указанном в пункте 4.2.1., на счет местного бюджета, указанный в пункте 4.5. настоящего Договора, недовнесенную им годовую арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности объекта и до истечения установленного срока действия Договора.

7.7. Если состояние возвращаемых помещений по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает в местный бюджет на счет, указанный в п. 4.5. настоящего Договора, причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем с привлечением уполномоченных служб.

7.8. При несоблюдении условий п. 2.2.13 и в случае наступления событий, повлекших невозможность использования передаваемых по настоящему Договору помещений, Арендатор оплачивает всю сумму причиненных убытков.

VIII. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае принятия органами местного самоуправления города Кировска решения, в результате которого исполнение данного Договора для его Сторон становится невозможным, настоящий Договор прекращает свое действие. О выселении по вышеуказанному основанию Арендатор предупреждается за один месяц. При этом Арендатор вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким, прекращением Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Арендатор производит за свой счет капитальный ремонт арендуемых помещений в сроки, предусмотренные согласованным Арендодателем планом-графиком, являющимся неотъемлемой частью Договора. После выполнения каждого этапа работ, предусмотрен-

ренных планом-графиком, Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчет (в случае, если право аренды предоставлено с условием проведения капитального ремонта Арендатором).

8.3. В случае нанесения ущерба помещению, за который ни АРЕНДАТОР, ни АРЕНДОДАТЕЛЬ не несут ответственности, АРЕНДАТОР не обязан восстанавливать арендуемое помещение до его прежнего состояния. Арендодатель обязан в этом случае составить соответствующий Акт и принять меры к восстановлению помещения до прежнего состояния.

8.4. Не использование арендованных помещений Арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы.

8.5. Арендатор обязан провести оценку объекта недвижимости переданного по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

IX. СУБАРЕНДА

9.1. Арендатор вправе передавать арендуемые помещения 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 с соблюдением ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

9.3. Порядок согласования договора субаренды:

9.3.1. Для получения разрешения Арендодателя на передачу помещений в субаренду Арендатор объекта обращается с заявлением в Комитет за разрешением на субаренду с указанием лица субарендатора, площади, передаваемой в субаренду и срока субаренды, и три экземпляра договора субаренды, подписанных Арендатором и Субарендатором.

9.3.2. Разрешение на передачу помещений в субаренду оформляется согласованием договора субаренды Комитетом, что удостоверяется подписью соответствующего должностного лица и печатью.

9.4. Договор субаренды подлежит обязательному учету в Комитете.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

9.6. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

9.7. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды.

X. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (владелец) становится правопреемником собственника по настоящему Договору, при этом оформляется дополнительное соглашение о замене стороны.

10.2. 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.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий ДОГОВОР совершен в г. Кировске в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

1 экз. хранится у АРЕНДАТОРА, 1 экз. - у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1 экз. – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

10.5. К договору прилагаются:

- акт приема-передачи имущества от " ____ " _____ 20__ г. (приложение № 1);

- расчет годовой арендной платы (приложение № 2);

- расчет арендной платы за землю (приложение № 3)

10.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

XI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
---------------------	------------------

Комитет по управлению муниципальной
собственностью администрации города Кировска

ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

_____ С.И. Шуть

м.п.

м.п.

Договор зарегистрирован в реестре договоров Комитетом по управлению муниципальной собственностью города Кировска.

Регистрационный номер _____ Дата регистрации _____ Регистратор _____
(подпись, фамилия)

Приложение № 1
к договору аренды № _____
от _____ г.

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

г. Кировск

" ____ " _____ 2011 г.

Мы, нижеподписавшиеся, АРЕНДОДАТЕЛЬ в лице Председателя Комитета по управлению муниципальной собственностью Администрации города Кировска ШУТЬ СТАНИСЛАВА ИВАНОВИЧА и АРЕНДАТОР в лице _____, составили настоящий акт о том, что АРЕНДОДАТЕЛЬ сдал, а АРЕНДАТОР принял в аренду недвижимое имущество муниципальной собственности г. Кировска – _____, по адресу:

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – _____ кв. метров

Стены здания (материал) – _____

Этаж – _____

Вход _____

В результате осмотра комиссия установила:

Здание (помещение) оборудовано водоснабжением (гор. хол.), канализацией, отоплением центральным, электроосвещением.

Техническое состояние здания (помещения) на «__» _____ г.

Сдал:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

_____ С.И. Шуть

м.п.

Принял:

АРЕНДАТОР

м.п.

Приложение № 2
к договору аренды № _____
от _____ г.

РАСЧЕТ

годовой арендной платы за нежилое помещение (здание, сооружение)

Арендатор:

На помещение по адресу:

Основная площадь:

Расположение:

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение определяется:

годовая арендная плата

руб.

годовая арендная плата за 1 кв.м (Апл 1 кв.м = Апл/S)

руб.

в месяц

руб.

II. **ИТОГО:**

Принимается к уплате сумма ежемесячной арендной платы

руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

_____ С.И. Шуть

м.п.

_____ м.п.

Приложение № 3
к Договору аренды № _____
от _____

Расчет (расчёт-уведомление) за пользование земельным участком за ... год

Арендатор	
Адрес	
Sap - площадь арендуемого помещения (строения)	

Размер арендной платы за земельный участок определяется по формуле: $Апз = Sap * Ca * Кпл$

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли	
Ставка аренды в % от УПКСЗ	
Ca - ставка арендной платы в рублях	
Кпл - коэффициент площади определяется по формуле $Sзу/Sзд$	

Апз - арендная плата за земельный участок	
---	--

Сроки внесения арендной платы	за I, II, III кварталы - не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV - не позднее 1 декабря
Реквизиты получателя арендной платы	УФК по Мурманской области (Комитет по управлению муниципальной собственностью г.Кировска, л/сч 04493030040) ИНН 5103020921, КПП 510301001, р/с 40101810000000010005, БИК 044705001, ГРКЦ ГУ Банка России по Мурманской области г.Мурманск ОКАТО - 47412000000, КБК 902 1 11 05010 04 0000 120 (обязательно указание КБК и номера договора)
Ответственность	Ответственность за правильность исчисления земельных платежей, применения установленных Законом льгот при исчислении земельных платежей и своевременность уплаты возлагается на АРЕНДАТОРА. В случае неуплаты платежей в установленный срок АРЕНДАТОР выплачивает пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Председатель К.У.М.С.

С.И. Шуть