

ДОГОВОР
аренды муниципального имущества
(проект)

город Кострома

_____ года

Муниципальное образование городской округ город Кострома, от имени которого выступает Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании действующего на основании Положения об Управлении, утверждённого постановлением Администрации города Костромы от 23 марта 2015 года № 604, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии со статьёй 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о предоставлении в аренду и безвозмездное пользование имущества, находящегося в муниципальной собственности города Костромы, утверждённым решением Думы города Костромы от 20 января 2011 года № 3, именуемым в дальнейшем «Положение», протоколом аукциона от _____ года № _____, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование муниципальное недвижимое имущество, имеющее местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Советская, дом 142а:

1.1.1. здание с кадастровым номером 44:27:070105:146, назначение: нежилое, площадью 287,2 квадратного метра;

1.1.2. здание с кадастровым номером 44:27:070105:147, назначение: нежилое, площадью 654,3 квадратного метра;

1.1.3. здание с кадастровым номером 44:27:070105:149, назначение: нежилое, площадью 147,1 квадратного метра;

1.1.4. здание с кадастровым номером 44:27:070105:165, назначение: нежилое, площадью 11,5 квадратного метра;

1.1.5. здание с кадастровым номером 44:27:070105:150, назначение: нежилое, площадью 16,5 квадратного метра;

1.1.6. здание с кадастровым номером 44:27:070105:148, назначение: нежилое, площадью 287,5 квадратного метра;

1.1.7. здание с кадастровым номером 44:27:070105:151, назначение: нежилое, площадью 31,9 квадратного метра, именуемые в дальнейшем «Здания», для использования в целях _____.

1.2. Здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 44:27:070105:145, площадью 4142 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Советская, дом 142а.

1.3. Право собственности муниципального образования городской округ город Кострома подтверждается:

1.3.1. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:146 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 24 ноября 2003 года № 44-01.27-65.2003-2869;

1.3.2. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:147 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 26 апреля 2004 года № 44-01.27-65.2003-2871;

1.3.3. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:149 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 24 ноября 2003 года № 44-01.27-65.2003-2872;

1.3.4. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:165 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 24 ноября 2003 года № 44-01.27-65.2003-2870;

1.3.5. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:150 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 18 декабря 2003 года № 44-01.27-81.2003-2253;

1.3.6. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:148 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 18 декабря 2003 года № 44-01.27-81.2003-2254;

1.3.7. на здание с кадастровым номером 44:27:070105:151 - записью государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости от 24 ноября 2003 года № 44-01.27-65.2003-2873.

1.4. На момент заключения Договора Здания никому другому не проданы, не заложены, в споре, под арестом (запрещением) не состоят.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать Арендатору по акту о приёме-передаче Здания в течение 3 (трёх) дней после подписания Договора; данное обязательство считается исполненным надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта;

2.1.2. сообщить письменно Арендатору не позднее чем за 1 (один) месяц о необходимости возвратить Здания как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении или одностороннем отказе от исполнения Договора;

2.1.3. письменно и своевременно уведомить Арендатора в случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы и иных платежей, предусмотренных Договором.

2.2. Арендодатель имеет право контролировать использование Арендатором Зданий в соответствии с их целевым назначением, указанным в пункте 1.1.7 Договора.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. принять Здания от Арендодателя по акту о приёме-передаче в течение 3 (трёх) рабочих дней после заключения Договора;

2.3.2. вносить в срок, установленный Договором, арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором;

2.3.3. использовать Здания в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.1.7 Договора;

2.3.4. содержать Здания в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии;

2.3.5. в течение 20 (двадцати) дней после заключения Договора:

заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных услуг, представить копии данных договоров Арендодателю;

заключить Договор страхования Зданий в пользу его собственника - выгодоприобретателя - от повреждения или уничтожения вследствие стихийных бедствий, пожара, удара молнии, взрыва бытового газа, аварий водопроводных, отопительных, канализационных систем в соответствии со статьями 929, 930 Гражданского кодекса Российской Федерации на весь срок действия Договора (страховая фирма выбирается Арендатором самостоятельно, при условии, что она имеет соответствующую лицензию, а также период деятельности страховой фирмы на территории города Костромы составляет не менее 5 (пяти) лет; размер страховой суммы в договоре страхования должен устанавливаться исходя из рыночной стоимости Здания); представить копию договора о страховании (полиса) Арендодателю, а в случае отказа страховой фирмы от заключения договора страхования - предоставить копию соответствующего письма страховой фирмы;

2.3.6. не производить без письменного разрешения Арендодателя переустройство и (или) перепланировку Зданий;

2.3.7. обеспечить сохранность Зданий, принимать меры по ликвидации ситуаций, угрожающих сохранности муниципального имущества, его санитарному, техническому состоянию, пожарной безопасности;

2.3.8. соблюдать при использовании Зданий санитарно-эпидемиологические, экологические требования, требования пожарной безопасности, правила благоустройства

территории города Костромы, а также иные требования, установленные действующим законодательством;

2.3.9. беспрепятственно допускать в Здания представителей Арендодателя (для проверки его состояния и соблюдения условий Договора), представителей служб жилищно-коммунального хозяйства, аварийной, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического контроля и других служб, осуществляющих государственный контроль;

2.3.10. установить при входе на земельный участок, на котором расположены Здания, информационную табличку с указанием наименования Арендатора;

2.3.11. не передавать Здания как в целом, так и их части, в субаренду;

2.3.12. производить за свой счёт и с письменного согласия Арендодателя текущий и капитальный ремонт Зданий, устранять любые повреждения, возникшие по вине Арендатора (проведение работ по капитальному ремонту Зданий и возмещение затрат на его проведение осуществляется в порядке, установленном Положением);

2.3.13. нести расходы по содержанию Зданий, в том числе по их капитальному ремонту, устранению несанкционированных надписей и рисунков;

2.3.14. письменно сообщить Арендодателю в десятидневный срок об изменениях наименования, места нахождения (адреса регистрации) или реорганизации, лишении лицензии на право деятельности или прекращения деятельности Арендатора (если Арендатор является юридическим лицом); фамилии, имени, отчества, места жительства, номера телефона, номера факса, электронной почты (если Арендатор является физическим лицом);

2.3.15. по истечении срока действия Договора, а также при досрочном его расторжении возвратить в течение 3 (трёх) дней Здания Арендодателю по акту о приёме-передаче в полной исправности и санитарно-техническом состоянии с учётом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями без возмещения со стороны Арендодателя расходов на их осуществление;

2.3.16. передать безвозмездно по передаточному акту Арендодателю все произведённые отделимые улучшения Зданий, которые становятся собственностью Арендодателя;

2.3.17. возместить Арендодателю убытки, причинённые ухудшением качества Зданий в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

2.3.18. направить Арендодателю заявление о предоставлении Арендатору в аренду земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, в течение 30 (тридцати) дней со дня заключения Договора, в соответствии со статьями 39.6, 39.14 и 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации;

2.3.19. обеспечить подписание договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, и направление его Арендодателю в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения от Арендодателя проекта такого договора аренды;

2.3.20. содержать земельный участок, указанный в пункте 1.2 Договора, в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.4. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер годовой арендной платы за пользование Зданиями составляет _____ рублей, включая _____ рублей – налог на добавленную стоимость.

3.2. Размер арендной платы, указанной в пункте 3.1 Договора, изменяется Арендодателем ежегодно с 1 января путём умножения действующего размера годовой арендной платы по договору аренды в текущем календарном году на индекс потребительских цен в базовом варианте, указанный в прогнозе социально-экономического развития Костромской области на очередной год и на плановый период, одобренном постановлением администрации Костромской области.

3.3. Арендодатель сообщает Арендатору об изменении размера годовой арендной платы в порядке, установленном пунктами 7.3, 7.4 Договора, не менее чем за 30 (тридцать) дней до начала следующего года.

Новый размер годовой арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении.

3.4. Арендатор перечисляет арендную плату безналичным денежным расчётом в следующем порядке:

3.4.1. 1/12 годовой арендной платы, что составляет _____ рублей - ежемесячно до 5 (пятого) числа месяца, предшествующего расчётному, на следующие реквизиты:

получатель платежа: УФК по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы);

ИНН 4401006568;

КПП 440101001;

Единый казначейский счёт 40102810145370000103;

Казначейский счёт 03100643000000014100;

Банк получателя ОКЦ № 1 ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Костромской области, г. Кострома;

БИК ТОФК 0422021034

ОКТМО 34701000;

код бюджетной классификации (КБК) 96611105074040000120;

назначение платежа: «по договору аренды муниципального имущества № ____»;

3.4.2. 1/12 суммы налога на добавленную стоимость в размере _____ рублей ежемесячно в Управление Федерального казначейства по Костромской области (на основании пункта 3 статьи 161 главы 21 части II Налогового кодекса Российской Федерации Арендатор перечисляет налог на добавленную стоимость самостоятельно).

3.5. Обязательство по внесению арендной платы считается исполненным Арендатором надлежащим образом в случае поступления денежных средств в размере, в срок и на реквизиты, указанные в пункте 3.4.1 Договора.

3.6. Взаиморасчёты Сторон по Договору фиксируются актом сверки. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Арендатор обязан подписать его или представить мотивированный отказ. Если в течение указанного срока Арендатор не подписывает акт сверки и не представляет мотивированный отказ от его подписания, акт сверки считается подписанным Арендатором.

3.8. Размер годовой арендной, указанный в пункте 3.1 Договора, не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

3.9. В случае досрочного прекращения Договора Арендатору возвращается размер внесённой им арендной платы за неиспользуемый срок на основании акта приёма-передачи и его письменного заявления с указанием банковских реквизитов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны руководствуются в своих отношениях Договором и несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации, в пределах принятых обязательств.

4.2. Арендодатель не несёт ответственности за:

4.2.1. повреждение либо кражу имущества Арендатора, размещённого в нежилом помещении;

4.2.2. недостатки муниципального имущества, которые им были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время принятия Зданий по акту.

4.3. Арендатор несёт ответственность перед Арендодателем за действия своих работников или третьих лиц как за свои собственные.

4.4. В случае нарушения Арендатором сроков платежей, предусмотренных пунктом 3.4.1 Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчёта 1/300 (одной трёхсотой) ключевой ставки Банка России от суммы задолженности за каждый календарный

день просрочки на следующие реквизиты:

получатель платежа: УФК по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы)

ИНН 4401006568

КПП 440101001

Единый казначейский счёт 40102810145370000103

Казначейский счёт 03100643000000014100

Банк получателя ОКЦ № 1 ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по Костромской области, г. Кострома

БИК ТОФК 042202103

ОКТМО 34701000

код бюджетной классификации (КБК) 96611607090040000140;

назначение платежа: «пени по договору аренды муниципального имущества № ____».

4.5. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф:

4.5.1. в размере 6 (шести) месячных арендных платежей в случае передачи Здания в пользование или передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам;

4.5.2. в размере 3 (трёх) месячных арендных платежей в случае повреждения Зданий, а также обязан восстановить повреждённые Здания за счёт собственных средств;

4.5.3. в размере 3 (трёх) месячных арендных платежей в случае самовольного (без письменного согласия Арендодателя) проведения переустройства и (или) перепланировки Здания.

4.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта Арендатор принимает на себя всю ответственность за сохранность Зданий и несёт риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.7. Если Арендатор по окончании срока действия Договора возвращает Здания в ненадлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, то он полностью возмещает причинённый ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Если Арендатор не возвратил Здания по истечении срока действия Договора либо возвратил муниципальное имущество несвоевременно, он обязан уплатить арендную плату в установленном Договором размере за всё время просрочки, а также уплатить штраф в размере 5 (пяти) месячных арендных платежей.

4.9. Уплата штрафов, предусмотренных настоящим разделом, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нём соответствующих обязательств по Договору.

4.10. В случае, если Арендатор в установленный Договором срок не принял Здания, он обязан уплатить установленную Договором арендную плату за весь период просрочки принятия имущества.

4.11. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключён на срок по _____ года.

5.2. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и действует до полного исполнения Сторонами его условий.

5.3. Изменение условий Договора, указанных в аукционной документации о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды муниципального недвижимого имущества города Костромы, утверждённой распоряжением начальника Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы от _____ № _____, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.4. Договор может быть досрочно расторгнут по предложению одной из Сторон, при этом инициативная сторона не позднее, чем за 1 (один) месяц предупреждает другую сторону о своем намерении.

5.5. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения Договора полностью в случаях, если Арендатор:

5.6.1. использует Здания не по назначению, указанному в пункте 1.1.7. Договора, либо не использует в течение 2 (двух) месяцев подряд;

5.6.2. содержит Здание в ненадлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии;

5.6.3. умышленно или по неосторожности допустил ухудшение состояния Зданий;

5.6.4. не своевременно внёс арендную плату или имеется задолженность по арендной плате более чем за 1 (один) месяц;

5.6.5. не заключил договоры, предусмотренные пунктом 2.3.5 Договора, или не оплачивает услуги по ним в течение 2 (двух) месяцев подряд;

5.6.6. передал третьему лицу без письменного согласия Арендодателя муниципальное имущество в пользование или права и обязанности по Договору или заключил с третьим лицом договор, прикрывающий договор об использовании Помещения (договоры о сотрудничестве или совместной деятельности и т. п.);

5.6.7. не исполнил обязательство по принятию Зданий в срок, установленный пунктом 2.3.1 Договора.

5.7. Арендодатель имеет право одностороннего отказа от исполнения Договора полностью в случае возникновения государственной или общественной необходимости в Зданиях.

5.8. При одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора полностью, Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти рабочих) дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

5.9. Переход права собственности на Здания к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

5.10. Договор может быть изменён или расторгнут в связи с изменением законодательства Российской Федерации или иных нормативно-правовых актов.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны не несут ответственности друг перед другом за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов.

6.2. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трёх) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут любой из Сторон путём направления письменного уведомления другой стороне.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Сроки, указанные в Договоре, исчисляются днями; течение срока начинается на следующий день после наступления события, которым определено его начало.

7.3. Сообщения Арендатору в рамках Договора могут направляться следующими способами:

7.3.1. заказным письмом по адресу, указанному в пункте 8.2 Договора;

7.3.2. посредством факсимильной связи, электронной почты или другим способом

связи при условии, что соответствующий способ связи позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано; сообщения по Договору влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены, с момента доставки данных сообщений ей или её представителю; такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

7.4. Сообщение, направленное способом, указанным в пункте 7.3.1 Договора, считается полученным в день его вручения Арендатору либо в день извещения Арендодателя организацией почтовой связи или курьерской службой об отсутствии Арендатора по адресу, указанному в пункте 8.2 Договора, или отказе Арендатора от получения уведомления, который, зафиксирован организацией почтовой связи или курьерской службой.

7.5. Споры между Сторонами, возникающие при исполнении Договора, разрешаются ими путём переговоров; в случае недостижения согласия такие споры подлежат разрешению в суде по месту нахождения Арендодателя.

7.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, предназначенных: один экземпляр для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

8.1. Арендодатель: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, адрес (место нахождения): 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, ОГРН 1034408610411, ИНН 4401006568, КПП 440101001, телефоны 8 (4942) 42 68 41, 42 55 92, e-mail: uizo@gradkostroma.ru.

8.2. Арендатор: _____, место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, телефон _____, факс _____, e-mail _____.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Управление имущественных и
земельных отношений
Администрации города Костромы

Арендатор:

М. П.

М. П.