

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
НЕДВИЖИМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Южно-Сахалинск

«___» _____ 20__ год

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация города Южно-Сахалинска, в лице директора Департамента по управлению муниципальным имуществом _____, действующего на основании Положения о Департаменте по управлению муниципальным имуществом города Южно-Сахалинска, утвержденного распоряжением администрации города Южно-Сахалинска от _____ № _____, с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: _____
(ИНН _____), действующий на основании _____, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Арендодатель на основании распоряжения администрации города Южно-Сахалинска от «___» _____ 20__ года предоставляет во временное владение и пользование Арендатору объект недвижимого муниципального имущества (далее - Объект).

1.2. Арендуемый Объект представляет собой:

Указанный Объект недвижимости принадлежит городскому округу «Город Южно-Сахалинск» на праве собственности на основании _____

1.3. Арендуемый Объект предназначается для _____.

2. СРОК АРЕНДЫ, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ.

2.1. Вариант 1. Настоящий договор заключен сроком на **5 (пять) лет** с «___» _____ **20__ года** и вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Вариант 2. Настоящий договор заключен сроком на 11 месяцев с «___» _____ **20__ года** по «___» _____ 201_ года с условием пролонгации договора до 5 лет после государственной регистрации права собственности на арендуемый объект.

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

2.2. Обязательство по передаче объекта в аренду считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи (Приложение 2).

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

2.4. Объект подлежит страхованию со стороны Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

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

3.2. Арендодатель обязуется:

- не препятствовать Арендатору в пользовании Объектом в соответствии с определёнными настоящим договором условиями;

- по окончании срока настоящего договора принять от Арендатора Объект в течение 3-х дней.

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

3.4. Арендатор обязуется:

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

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

3.4.3. Содержать Объект в полной исправности. Поддерживать прилегающий земельный участок в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с действующими Правилами благоустройства и санитарного содержания территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», соблюдать нормы противопожарной безопасности, исполнять заключения органа государственного пожарного надзора, нести расходы, связанные с эксплуатацией Объекта. Обеспечить сохранность инженерных сетей и коммуникаций на Объекте.

3.4.4. Самостоятельно и за свой счет, без возмещения Арендодателем произведенных Арендатором затрат, производить текущий и капитальный ремонты Объекта в течение срока аренды, а также принимать участие в ремонте соответствующей части фасада здания в соответствии с действующими Правилами благоустройства и санитарного содержания территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

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

- самостоятельно и от своего имени заключить договоры на тепло-, водо-, электроснабжение, водоотведение, сбор и вывоз мусора и иные услуги со специализированными организациями, предоставляющими указанные услуги;

- на долевое участие в содержании жилищного фонда, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с организацией, в чем управлении находится жилой дом (для договоров, заключенных на объект недвижимости, расположенный в жилом доме).

Своевременно производить оплату услуг по заключённым договорам.

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

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

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

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

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

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

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

3.4.13. В течение 60-ти дней с даты подписания настоящего договора заключить в установленном порядке договор аренды земельного участка под арендуемым объектом (для договоров, предметом которого является отдельно стоящее либо пристроенное к жилому дому здание).

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

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.

4.1. Размер ежемесячной арендной платы (без учёта НДС и других налогов), подлежащей уплате по настоящему договору, определяется по следующей формуле:

$A_n = (B * P_k) * S / 12$, где:

A_n - размер ежемесячной арендной платы;

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

P_k - произведение поправочных коэффициентов K_1, K_2, K_3, K_4 , определяемое в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору;

S - площадь переданного в аренду имущества;

12 – число месяцев в календарном году.

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

Ежемесячная арендная плата с учетом налога на добавленную стоимость определяется по формуле: $A = A_n \times 1,18$.

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

4.3. Арендная плата (без НДС) уплачивается не позднее 10 числа текущего месяца перечислением **получателю**: УФК по Сахалинской области (ДФ администрации г.Южно-Сахалинска Администрация города Южно-Сахалинска л/с 02613001060/04613000710), ИНН 6501026762, КПП 650101001, ОКТМО 64701000, КБК 90211109044040000120, расчётный счёт № 40101810900000010000, в Отделении Южно-Сахалинск г. Южно-Сахалинск, БИК 046401001.

4.4. 1) В случае принятия нормативных актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», устанавливающих иные значения поправочных коэффициентов, чем указанные в Приложении 1 к настоящему договору, в договор (в Приложение 1) по требованию Арендодателя могут быть внесены соответствующие изменения. В этом случае заключение соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, которые определяются на основании действующих нормативных актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», является для Арендатора

обязательным. Такое соглашение подлежит заключению в течение 10-ти дней с момента направления Арендатору предложения о его заключении. Арендатор, уклонявшийся от заключения соглашения об установлении иных значений поправочных коэффициентов, обязан возместить Арендодателю причиненные таким уклонением убытки. В случае уклонения Арендатора от заключения такого соглашения Арендодатель вправе в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения договора.

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

6.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях:

- при использовании Объекта не в соответствии с его назначением и/или особыми условиями;
- при нарушении или несоблюдении Арендатором своих обязанностей по настоящему договору;
- при возникновении задолженности по арендной плате за один месяц;
- при ликвидации Арендатора;

- при отводе земельного участка под арендуемым объектом для нового строительства;
- при проведении Арендатором перепланировки или реконструкции арендуемого Объекта либо его части без согласия Арендодателя и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- при принятии администрацией города Южно-Сахалинска решения о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса арендуемого Объекта;
- при возникновении у Арендодателя производственной или иной необходимости в Объекте, сданном в аренду.

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

6.4. Арендатор вправе полностью отказаться от настоящего договора, предупредив о своем намерении Арендодателя не менее, чем за 60 дней, при этом уплаченная вперед арендная плата Арендатору не возвращается.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

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

7.2. Произведенные Арендатором за свой счет отделимые улучшения арендованного Объекта являются собственностью Арендатора.

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

7.3. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника, не являются основанием для изменения или расторжения договора. Правопреемство оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

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

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.3. Настоящий договор и последующие соглашения к нему подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области. Данную регистрацию и расходы, связанные с ней, осуществляет арендатор.

8.4. К договору прилагаются:

- значение поправочных коэффициентов для определения размера арендной платы (Приложение 1);
- акт приёма-передачи в аренду Объекта недвижимого муниципального имущества (Приложение 2).

8.5. Юридические адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Администрация города
Южно-Сахалинска, в лице
Департамента по управлению
муниципальным имуществом

г. Южно-Сахалинск,
ул. Карла Маркса., 23
тел.: _____

Директор Департамента

_____/_____/_____
М.П.

М.П.

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

На основании Методики расчета арендной платы за пользование имуществом городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденной решением городского Собрания г. Южно-Сахалинска от 06.04.2004 № 637/81вн-04-2, **Администрация города Южно-Сахалинска, в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом**, именуемая «Арендодатель», и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», пришли к соглашению установить следующие значения поправочных коэффициентов для определения размера арендной платы:

- К1** (коэффициент предназначения сдаваемого в аренду объекта) -
- К2** (коэффициент вида строительного материала стен) -
- К3** (коэффициент расположения объекта) -
- К4** (коэффициент деловой активности территорий, устанавливаемый по описанию их границ) -
- Пк** (произведение поправочных коэффициентов $K1 * K2 * K3 * K4$) -

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

Арендодатель _____ / _____ /

М.П.

Арендатор _____ Ф.И.О.

М.П.

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

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20__ года

Администрация города Южно-Сахалинска, в лице директора Департамента по управлению муниципальным имуществом _____, в дальнейшем Арендодатель, действующего от имени собственника, и _____, в дальнейшем Арендатор, действующий на основании _____, составили настоящий акт о нижеследующем.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду Объект недвижимого муниципального имущества – _____, ____ года постройки, общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: _____

Техническое состояние Объекта удовлетворительное. Помещения оборудованы

П о д п и с и с т о р о н :

Арендодатель _____ / _____ /

М.П.

Арендатор _____ Ф.И.О.

М. П.