

71.01.02.01

ДОГОВОР АРЕНДЫ №- 6526
нежилого помещения (здания)

г. Калининград

" 15 " декабря 2014 г.

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» (далее именуемый «Арендодатель») в лице начальника управления имущественных отношений Маштакова Вадима Анатольевича, действующего на основании Положения о комитете и в соответствии с приказом заместителя главы администрации, председателя комитета от 01.11.2012 г. № 87, с одной стороны, и гражданка Российской Федерации Москалева Анна Викторовна (далее именуемый «Арендатор»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду **нежилое здание общей площадью 15,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Калининград, ул.Менделеева, на придомовой территории дома № 40а**, (далее именуемый «Объект»), для хранения личного автотранспорта.

1.2. Передача Объекта производится по акту приема-передачи, который подписывается сторонами.

1.3. При перезаключении Договора аренды на новый срок (переоформлении Договора) акт приема-передачи не составляется.

1.4. Техническая документация на Объект не передается.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Договора аренды устанавливается с « 01 » декабря 2014г. по « 30 » декабря 2015 года.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на неопределенный срок.

При этом Арендодатель или Арендатор вправе отказаться от Договора, предупредив об этом соответствующую сторону по Договору за один месяц с указанием даты освобождения помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель имеет право на вход в Объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим Договором.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

3.1.2 Арендодатель имеет право изъять из пользования Арендатора часть Объекта, которая не используется Арендатором, или используется не по назначению с нарушением условий Договора, или передана в пользование другим лицам по любым видам договоров (сделок) без согласия Арендодателя. При этом по инициативе Арендодателя Договор досрочно расторгается или изменяются условия Договора, касающиеся изымаемой части Объекта.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. Передать Арендатору в аренду Объект по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п.1.3. Договора.

Принять от Арендатора Объект по акту приема-передачи по истечении срока действия Договора или в случае его досрочного расторжения.

Указать в акте техническое состояние Объекта на момент сдачи, приема.

3.2.2. Производить совместно с Арендатором или его представителем сверку расчетов по арендным платежам, а также в целях оказания содействия Арендатору в выполнении обязательств, предусмотренных п.п.4.4., 4.5. договора, своевременно подготавливать и передавать Арендатору или уполномоченному им лицу новый расчет арендной платы.

Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.

3.2.3. Не менее чем за три месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятым решением органами местного самоуправления о реконструкции или сносе арендуемого Объекта.

3.2.4. В месячный срок (при наличии согласований органов санитарно-эпидемиологического контроля и пожарного надзора) рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения целевого

назначения Объекта, а также его ремонта и переоборудования, что оформляется дополнительным соглашением сторон.

3.3 Арендатор обязан:

3.3.1. Принять в аренду Объект по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п.1.3. Договора.

3.3.2. В случае прекращения Договора по любым законным основаниям, включая истечение его срока, в течение 10 дней после прекращения действия договора передать Объект Арендодателю по акту приема-передачи, если за это время сторонами не заключен новый Договор.

При этом Арендатор обязан вернуть Объект в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, со всеми произведенными улучшениями без возмещения их стоимости, если даже улучшения были произведены с согласия Арендодателя, заблаговременно проведя освежающий ремонт, или оплатив Арендодателю его стоимость согласно предъявленной им сметной документации, а также погасить задолженность по арендной плате и коммунальным платежам.

3.3.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату, выполнять условия, предусмотренные п.п. 4.3., 4.4., 4.5. настоящего договора, а также оплачивать соответствующим организациям по отдельным договорам коммунальные услуги.

3.3.4. Использовать Объект. Использование Объекта должно соответствовать назначению, указанному в п.1.1. настоящего Договора.

3.3.5. Соблюдать технические, санитарные, пожарные и иные нормы при использовании Объекта.

Обеспечить сохранность и эксплуатацию за свой счет в соответствии с установленными техническими требованиями инженерных сетей, оборудования, коммуникаций Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

Не допускать, а в случае необходимости принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его экологическое и санитарное состояние.

Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб.

3.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования и реконструкцию Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольно произведенных Арендатором перепланировок, переоборудования или реконструкции Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором за свой счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

3.3.7. Своевременно производить за свой счет плановый текущий ремонт Объекта.

За свой счет поддерживать фасад Объекта в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные сроки, либо по предъявлению счета оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади, занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

3.3.8. Осуществлять уход за прилегающей к арендуемому Объекту территорией.

3.3.9. Соблюдать все требования законодательства и нормативных актов Калининградской области и города в отношении:

- правового статуса Объекта, как исторического памятника (если он таковым является);
- градостроительной деятельности;
- охране окружающей среды;
- санитарных норм;
- владения и пользования землей;
- стандартов строительства.

3.3.10. За месяц до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить Договор на новый срок.

3.3.11. В течение месяца с даты вступления в силу Договора заключить в установленном порядке:

- договоры на коммунальные услуги;
- договор об участии Арендатора в содержании общего имущества домовладения.

3.3.12. Не заключать без письменного согласия Арендодателя договоры (в том числе договоры залога, субаренды, безвозмездного пользования, перенаема (переуступки прав), внесения прав на аренду Объекта или его части в уставной капитал предприятий и пр.) и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору вещных прав на Объект, в частности, переход этих прав к иному лицу. Данные сделки, заключенные без согласия Арендодателя, признаются ничтожными.

В случаях сдачи Объекта в субаренду, безвозмездное пользование или внесения права аренды в уставной капитал предприятий - ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

3.3.13 Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ для осмотра Объекта и проверки соблюдения условий Договора.

3.3.14 Принимать в срок, установленный предписаниями Арендодателя, органов Госпожнадзора и иных контролирующих органов, меры по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне его, а также могущих повлечь причинение ущерба третьим лицам. В случае причинения ущерба третьим лицам по вине Арендатора, последний своими силами и за свой счет возмещает данный ущерб без участия и содействия в этом Арендодателя.

3.3.15. До изменения своих: наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации (ликвидации), а также лишения лицензии на право деятельности, для ведения которой был передан Объект, Арендатор обязан письменно в недельный срок сообщить Арендодателю об имеющихся намерениях.

3.3.16. Арендатор обязан в случае принятия решения органами местного самоуправления о реконструкции или сносе арендуемого Объекта освободить его в течение трех месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя.

3.3.17. В течение 15 дней с момента заключения настоящего Договора осуществить за свой счет страхование Объекта в пользу Арендодателя путем заключения договора страхования с любой страховой компанией, имеющей соответствующую лицензию, а также своевременно оплачивать страховую премию.

Договор страхования заключается ежегодно в течение всего срока действия Договора.

3.4 Арендатор имеет право:

3.4.1. За счет собственных средств производить ремонт Объекта, связанный с собственной деятельностью, а также отдельные и с согласия Арендодателя - неотделимые улучшения Объекта без компенсации затрат со стороны Арендодателя.

3.4.2. На заключение контракта на участие в реконструкции Объекта в доле с третьими лицами, пропорционально доли площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади Объекта.

При заключении контракта Арендатор имеет преимущественное право на возобновление аренды после завершения реконструкции. В случае невыполнения обязательств по контракту право возобновления Договора аренды Арендатором утрачивается.

3.4.3. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном законом и настоящим Договором.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Ежемесячная арендная плата за переданный по настоящему Договору Объект устанавливается по Методике расчета арендной платы за пользование объектами нежилого фонда города Калининграда с учетом применения экономически обоснованных базовой ставки арендной платы и факторов, влияющих на величину арендной платы, что на момент подписания Договора **730,48 руб. (семьсот тридцать рублей 48 коп.)** без учета НДС, согласно Приложению к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором дополнительно в Управление Федерального казначейства по месту налогового учета.

Арендная плата за Объект не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором он расположен.

4.2. Арендатор оплачивает арендную плату за каждый месяц вперед не позднее пятого числа текущего месяца.

4.3. Размер арендной платы подлежит изменению, перерасчету и уплате Арендатором в случае принятия органами местного самоуправления г.Калининграда нормативных правовых актов об изменении устанавливаемых Методикой определения арендной платы за нежилые объекты муниципальной собственности базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади нежилых объектов муниципальной собственности и (или) коэффициентов, используемых при расчете размера арендной платы.

4.4. В случае, предусмотренном п.4.3. договора, Арендатор обязан самостоятельно произвести перерасчет уплачиваемой арендной платы по новой базовой ставке и (или) по новым, измененным (введенным) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г.Калининграда расчетным коэффициентам, начиная с момента вступления таких правовых актов в законную силу без внесения каких-либо изменений и дополнений в настоящий договор.

4.5. Перерасчет арендной платы, в соответствии с п. 4.4. договора, осуществляется Арендатором в течение одного месяца с момента вступления в законную силу предусмотренного п.4.3. договора нормативного правового акта органа местного самоуправления, который подлежит опубликованию в средствах массовой информации: в официальном печатном издании органов местного самоуправления города Калининграда – в газете «Гражданин».

В целях обеспечения контроля за правильностью перерасчета арендной платы Арендатор либо уполномоченное им лицо обязан ежегодно в период с 01 января по 31 января каждого календарного года обращаться в Комитет муниципального имущества г.Калининграда для получения подготавливаемого Арендодателем нового расчета арендной платы на текущий год. При неисполнении Арендатором данного условия договора, а также в иных случаях арендная плата по настоящему договору с момента, определенного п.4.4. договора, подлежит исчислению и уплате исходя из базовой ставки арендной платы за 1 кв.м. общей площади и (или) расчетных коэффициентов, измененных (введенных) правовыми актами органов местного самоуправления г.Калининграда.

При изменении размера арендной платы в порядке и случаях, предусмотренных п.п.4.3., 4.4. настоящего договора, Арендатор уплачивает разницу в стоимости аренды за месяц, в котором правовыми актами была изменена базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. общей площади нежилых объектов муниципальной собственности и (или) расчетные коэффициенты, не позднее 15 числа следующего за ним месяца. В дальнейшем оплата арендной платы с учетом ее перерасчета по новой, установленной нормативными правовыми актами органов местного самоуправления базовой ставке и (или) расчетным коэффициентам, осуществляется Арендатором в порядке и сроки, определенные настоящим договором.

4.6. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

4.7. Арендатор оплачивает коммунальные услуги по отдельному договору в установленном порядке.

Стоимость коммунальных услуг подлежит перерасчету и переоформлению в случаях изменения цен на эти услуги.

4.8. Арендодатель по своему усмотрению может изменить порядок, условия и сроки внесения арендной платы, письменно уведомив об этом Арендатора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. За невыполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.4-3.3.9, 3.3.11-3.3.17 Договор Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 5 % от годовой арендной платы.

5.3. При невыполнении или ненадлежащем выполнении Арендатором условий п.п. 3.3.3, 4.1,4.4, 4.5 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,3 % с просроченной суммы каждый день просрочки платежа.

5.4. В случае неправильного оформления Арендатором расчетных документов оплата аренды засчитывается и Арендодатель имеет право выставить пени, предусмотренные п.5.3.

5.5. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банком не освобождает Арендатора от обязательств по Договору и уплаты пени.

5.6. В случае не освобождения Арендатором Объекта в сроки, предусмотренные Договором Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере 1% годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки передачи Объекта Арендодателю по акту приема-передачи, а также вносит арендную плату и оплачивает коммунальные платежи за все время просрочки.

5.7. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения указанного в п.2.1. срока действия Договора, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.9. Уплата пени и штрафа не освобождает Арендатора от выполнения возложенных на него обязательств по Договору.

5.10. Арендодатель не несет ответственности за несвоевременное исполнение п.п 2.2., 3.2.3, 4.8, 6.3, 7.3 Договора в случае нарушения Арендатором п.3.3.15 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

Вносимые в Договор изменения и дополнения рассматриваются сторонами в течение месяца и оформляются дополнительным соглашением, кроме случая, предусмотренного п. 4.3. Договора.

6.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. Не использует Объект или использует его не в соответствии с п.1.1 Договора.

6.2.2. Сдает Объект как в целом, так и по частям в субаренду, безвозмездное пользование, перенаем, передает права аренды в залог, вносит их в уставной капитал иного предприятия или обременяет Объект иным способом без письменного разрешения Арендодателя.

6.2.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или его инженерного оборудования, либо более одного месяца не выполняет обязанности, предусмотренные п.п. 3.3.11 Договора.

6.2.4. Не обеспечивает в течение 24 часов беспрепятственного доступа представителям Арендодателя на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий договора.

6.2.5. Не вносит арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного п. 4.2 Договора срока платежа или имеет задолженность по арендной плате за два и более месяцев.

6.2.6. Не производит ремонтов, предусмотренных п.3.3.7 Договора.

6.3. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в указанный Арендодателем срок.

После окончания указанного срока Арендодатель вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении Договора.

6.4. Договор аренды может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в порядке, предусмотренном законодательством, если Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.5. Досрочное прекращение Договора аренды влечет прекращение всех заключенных в соответствии с ним договоров (сделок), предметом которых является Объект.

6.6. Расторжение и прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, а также уплаты пени и штрафов.

6.7. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Объекта не является основанием для расторжения Договора.

6.8. В случае ликвидации Арендатора Договор аренды считается расторгнутым.

6.9. При наличии задолженности по арендной плате за три и более месяцев, а также при неиспользовании объекта в течение трех месяцев подряд, арендодатель вправе расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления арендатору (без подписания дополнительного соглашения). В этом случае договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с момента направления уведомления.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1.С момента вступления в силу настоящего Договора предыдущий договор № 6378 от 16.06.2012г. и условия его заключения считаются недействующими, за исключением пункта 6.6 предыдущего договора № 6378 от 16.06.2012г.

7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются сторонами в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Срок рассмотрения претензий Сторон друг к другу устанавливается равным 10 дням.

7.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Заголовки, используемые в настоящем документе, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора, и не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих одинаковую юридическую силу

7.7. В случае приватизации сданного в аренду Объекта, полномочия Арендодателя по настоящему договору, в соответствии с законом (ст.617 ГК РФ), переходят к лицу, ставшему собственником приватизированного Объекта. С момента перехода к такому лицу права собственности и соответственно полномочий Арендодателя положения раздела 4 настоящего договора в части, касающейся правомочий органов местного самоуправления г.Калининграда определять нормативными правовыми актами размер арендной платы, утрачивают силу.

Приложение:

1.Определение размера арендной платы.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

8.1. Юридические адреса сторон:

АРЕНДАТОР:

Москалева Анна Викторовна

Почтовый адрес: 236010, г. ул. Менделеева, д.40А, кв.2

тел. 8-921-009-59-82

Паспорт 27 03 703021 выдан 03.06.2003г. ОВД Октябрьского района города Калининграда

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «город Калининград»

236035, box 79, г. Калининград, пл. Победы, 1. тел. 92-32-71

ОГРН 1023900592759

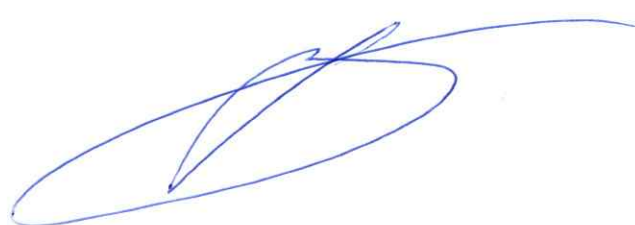
8.2. Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:




АРЕНДАТОР:







Определение размера арендной платы.

К договору аренды нежилого помещения (здания) № 6526 от 15 декабря 2014 г.
 Арендодатель: Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа
 "Город Калининград"
 Арендатор: **Москалева Анна Викторовна**

Адрес г. Калининград, ул. Менделеева, на придомовой территории дома № 40
 Назначение здание
 Вступает в силу с « 01 » декабря 2014г.
 Общая площадь 15,8 кв.м

Базовая ставка: 1 712 руб.
 Площадь объекта: 15,8 кв.м.
 коэффициент, учитывающий вид объекта аренды: 0,76
 коэффициент учитывающий техническое обустройство помещений: 1
 коэффициент, учитывающий степень износа помещения: 0,636
 коэффициент территориальности: 0,151
 коэффициент учитывающий функциональное назначение использования помещения: 0,37

Арендная плата:

Годовая плата: **8 765,76 руб.**
 Месячная плата: **730,48 руб.**
 Стоимость 1 кв.м **46,23 руб.**

Арендную плату перечислять по реквизитам:

Получатель: УФК по Калининградской области (Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа "Город Калининград"), ИНН 3903010414, КПП 390601001, ОКТИ 27701000.

Банк получателя- Отделение Калининград, счет №40101810000000010002, БИК 04274800

В соответствующих графах необходимо указывать КБК 028 1 1 1 0904404 0000120, ОКТИ 27701000, в графе назначение платежа- арендная плата за помещения, номер договора аренды.

Налог на добавленную стоимость исчисляется и уплачивается Арендатором дополнительно Управление Федерального Казначейства по месту налогового учета.

Арендатор уплачивает арендную плату за каждый месяц вперед не позднее 5 числа.