



Республика Крым
Белогорский районный совет
54-я сессия 1-го созыва

РЕШЕНИЕ

23 марта 2017 года

№ 579

Об утверждении Типового договора аренды недвижимого имущества, переданного в собственность муниципального образования Белогорский район Республики Крым, ранее принадлежащего Белогорскому РайПО и ООО «Кооперативно-логистическая сеть» и закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Торговая сеть «Белогорье»

В соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным Законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о порядке предоставления, на основании Постановления Государственного Совета Республики Крым от 13.01.2016 года «О даче согласия Совету министров Республики Крым на безвозмездную передачу имущества из государственной собственности в муниципальную», Постановления Государственного Совета Республики Крым от 30.04.2016 года № 2085-6/14 «О вопросах управления собственностью Республики Крым» (с изменениями), распоряжения Совета министров Республики Крым от 14.01.2016 года № 3-р «О безвозмездной передаче имущества в муниципальную собственность решения 32-й сессии Белогорского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 12.01.2016 года № 406 «О даче согласия на прием в собственность муниципального образования Республики Крым движимого и недвижимого имущества», передаточным актом от 18.01.2016 года между Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым и администрацией Белогорского района Республики Крым, Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский

район Республики Крым, решения 25-й сессии Белогорского районного совета 1-го созыва от 22.10.2015 года № 363 «Об утверждении Типового договора аренды недвижимого имущества», на основании ходатайства администрации Белогорского района,

Белогорский районный совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Типовой договор аренды недвижимого имущества, переданного в собственность муниципального образования Белогорский район Республики Крым, ранее принадлежащего Белогорскому РайПО и ООО «Кооперативно-логистическая сеть» и закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Торговая сеть «Белогорье» /Приложение/.
2. Определить срок применения Типового договора - до окончания работы по изготовлению отчетов об оценке рыночной стоимости чистой величины арендной платы указанного имущества, но не позднее чем до 01.01.2018.
3. Право на аренду имущества муниципального образования Белогорский район Республики Крым, закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Торговая сеть «Белогорье» в соответствии с настоящим Типовым договором, не распространяется на юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, не осуществляющих по состоянию на 01.01.2016 собственную деятельность в сфере торговли и (или) оказания услуг с использованием указанного имущества.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования на информационном стенде Белогорского районного совета и подлежит размещению на странице сайта муниципального образования Белогорский район государственной информационной системы Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе нормативные правовые акты.

Председатель
районного совета

С.К. Махонин

УТВЕРЖДЕН

Решением 54 - й сессии районного совета
1-го созыва от 23 марта 2017г. № 579

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества, переданного в собственность муниципального образования Белогорский район Республики Крым, ранее принадлежащего Белогорскому РайПО и ООО «Кооперативно-логистическая сеть» и закрепленного на праве хозяйственного ведения за МУП «Торговая сеть «Белогорье»

г. Белогорск

«_____» _____ 20____г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Белогорский район Республики Крым «Торговая сеть «Белогорье» в лице директора Бугай Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: _____

в лице _____

действующего на основании _____,

с другой стороны (далее - Стороны) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** в соответствии с Федеральным Законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным Законом от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Положением о порядке предоставления, на основании Постановления Государственного Совета Республики Крым от 13.01.2016г. «О даче согласия Совету министров Республики Крым на безвозмездную передачу имущества из государственной собственности в муниципальную», Постановления Государственного Совета Республики Крым от 30.04.2016г. №2085-6/14 «О вопросах управления собственностью Республики Крым» (с изменениями), распоряжения Совета министров Республики Крым от 14.01.2016г. №3-р «О безвозмездной передаче имущества в муниципальную собственность», решения 32-ой сессии 1-го созыва Белогорского районного совета Республики Крым от 12.01.2016г. №406 «О даче согласия на прием в собственность муниципального образования Республики Крым движимого и недвижимого имущества», передаточным актом от 18.01.2016г. между Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым и администрацией Белогорского района Республики Крым, Положения о порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Белогорский район Республики Крым **передает**, а Арендатор **принимает** во временное пользование-объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: _____.

1.2. Описание Объекта аренды (Приложение 1 к настоящему договору):

-общая площадь _____ кв.м., в том числе полезная _____ кв.м.

-на _____ этаже здания;

- принадлежит на праве собственности муниципальному образованию Белогорский район Республики Крым; находится в хозяйственном ведении МУП «Торговая сеть «Белогорье».

1.3. Объект передается Арендатору в целях осуществления торговой деятельности.

2. ОБЯЗАННОСТЬ СТОРОН

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, путем подписания Акта приема-передачи, в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения Объекта, его ремонта и переоборудования, продления Договора и иным вопросам, вытекающим из его условий.

2.1.3. Направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя.

2.1.4. Принять от Арендатора Объект по Акту приема-передачи по окончании срока аренды либо при досрочном освобождении Объекта.

2.1.5. Контролировать своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, а также платы за эксплуатационные и административно-хозяйственные, коммунальные услуги, именуемой в дальнейшем «Плата за содержание Объекта», пени, установленной в размере 4 настоящего Договора.

2.2. АРЕНДАТОР обязуется:

2.2.1. Пользоваться Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.2. Принять Объект по Акту приема-передачи от Арендодателя не позднее, чем в пятитдневный срок с момента подписания Сторонами настоящего Договора. В месячный срок, с момента подписания настоящего Договора, заключить договоры с Арендодателем либо с соответствующими предприятиями на обеспечение Объекта коммунальными услугами (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз мусора) административными и эксплуатационными услугами.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с разделом 3 настоящего Договора (с последующими изменениями и дополнениями к нему) арендную плату, а также плату за коммунально-эксплуатационные услуги и плату за содержание Объекта.

2.2.4. Использовать Объект по назначению, указанному в п.1.3., настоящего Договора.

2.2.5. Без письменного согласия Арендодателя, оформленного в виде Дополнительного соглашения к настоящему Договору, не сдавать Объект в субаренду, не передавать свои арендные права в залог, в перенаём, не делить с кем-либо Объект (договоры совместной деятельности, хранения, на оказание услуг, аренды рабочих мест, залог Объекта в уставный капитал в качестве вклада (взноса) других юридических лиц.), не обременять иным образом, а также не допускать пользования Объектом лицами, не связанными договорными отношениями с Арендодателем.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта, а также правила: устройства электроустановок; технической эксплуатации электроустановок потребителей; технической эксплуатации тепловых энергоустановок на арендуемом Объекте.

В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора назначить приказом из числа своих работников лицо, ответственное за соблюдение правил пожарной безопасности, техники безопасности и электробезопасности на арендуемом Объекте, о чем письменно уведомить Арендодателя. В том случае, если в штате Арендатора нет других работников, кроме первого руководителя или предпринимателя, подписавшего настоящий Договор, ответственность за соблюдение правил, перечисленных в настоящем пункте Договора, несет лицо, подписавшее Договор.

Возместить сумму материального ущерба, причиненного Арендодателю, в случае повреждения или уничтожения Объекта вследствие затопления или пожара, произошедших по вине Арендатора.

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности возлагается на арендаторов, независимо от оплаты иных расходов, связанных с содержанием Объекта.

2.2.7. Обеспечить сохранность, нормальное функционирование инженерных сетей Объекта, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети Объекта согласно установленным правилам и нормам.

2.2.8. Поддерживать Объект в надлежащем санитарном состоянии. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования на Объекте и территорий, прилегающих к Объекту. 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.

2.2.9. Не производить строительных работ, перепланировок и переоборудования Объекта, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором и Объект приведен за его счет в прежний вид в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.10. За свой счет производить текущий ремонт Объекта, а также капитальный в случае ухудшения или повреждения Объекта не по вине Арендодателя с предварительным письменным уведомлением Арендодателя.

2.2.11. Принимать необходимые меры для предотвращения преждевременного износа Объекта, недопущения ухудшения его состояния и порчи и поддержания его в исправном состоянии.

При капитальном ремонте или реконструкции здания и общих для всех арендаторов объектов в здании (ремонт кровли, фасада, вестибюля, лестничных клеток, туалетов, инженерно-технических коммуникаций и т.д.), а также при благоустройстве здания и окружающей его территории, оплачивать расходы пропорционально занимаемым в здании площадям.

Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

2.2.12. В течение 3-х дней, после прекращения договора аренды или его досрочного расторжения, освободить Объект и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии, путем подписания Акта приема-передачи.

2.2.13. Предоставлять Арендодателю возможность беспрепятственного доступа на Объект в случаях проведения проверок технического состояния Объекта, а также использования его в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае проведения проверок,

указанных в настоящем пункте Договора, предоставлять Арендодателю по запросу всю документацию, относящуюся к техническому, противопожарному и санитарному состоянию Объекта.

2.2.14. В случае намерения продлить срок действия договора, письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

2.2.15. В случае заключения настоящего Договора на срок не менее одного календарного года, провести за свой счет государственную регистрацию Договора.

2.2.16. Нести ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и разделом 4 настоящего Договора.

2.2.17. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации в двухнедельный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

2.2.18. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Объектов на весь срок действия настоящего Договора. Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный страховой компанией представить Арендодателю.

2.2.19. Не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия договора, направлять к Арендодателю своего представителя, имеющего соответствующую доверенность, для сверки расчетов по арендной плате и плате за содержание Объекта.

2.2.20. В случае намерения досрочно расторгнуть настоящий Договор, известить об этом Арендодателя не менее чем за 30 дней, оплатив за этот срок арендную плату и плату за содержание, погасив задолженности по арендной плате, плате за содержание и пене, если таковые имелись на этот момент.

3. РАЗМЕР И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. В связи с отсутствием отчетов об оценке рыночной стоимости чистой величины арендной платы, начиная с 01.01.2017г. оплату арендных платежей за фактическое пользование объектом, **сохранить** в размере, прописанном в заключенном по состоянию на 01.01.2016г. договоре между арендатором и Белогорским Райпо, а именно _____ руб.

После изготовления экспертной оценки арендуемого Объекта, выполненной в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в течение 2017 года произвести перерасчет арендной платы исходя из фактической рыночной стоимости Объекта определенной экспертом по оценке имущества.

3.2. Арендная плата в сумме, определенной в соответствии с пунктами 3.1. Договора, в срок до 15-го числа месяца, за который производится оплата, должна быть перечислена Арендатором по следующим реквизитам:

Р/с Арендодателя _____

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, в случае законодательного или нормативного изменения ставки арендной платы, в случае определения рыночной стоимости размера арендной платы объекта аренды, а также цен, тарифов и индексов, с помощью которых производится расчет величины арендной платы, путем направления уведомления об изменении арендной платы, но не чаще одного раза в год. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания Дополнительного соглашения. Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

Арендная плата не включает в себя плату за содержание и эксплуатацию объекта, оплату за коммунальные услуги и плату за землю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении (полностью или частично) Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, за исключением обязательств в п.3.3. Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю на счет, указанный в 3.2. Договора, штраф в размере ежемесячной арендной платы.

4.2. За просрочку внесения арендной платы и платы за содержание Арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,5 % от суммы долга за каждый день просрочки. Пеня за просрочку уплаты арендной платы перечисляется Арендатором на счет, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

4.3. Уплата пени, штрафа и иных мер материальной ответственности, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.4. В случае невозвращения Арендатором арендованного имущества в установленные настоящим Договором сроки, Арендатор обязан вносить арендную плату и плату за содержание Объекта за все время просрочки, а также уплатить штраф в размере месячной арендной платы по реквизитам, указанным в п.3.2. настоящего Договора. При этом Договор не считается продленным.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ, ПРОДЛЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, т.е. с «___»_____20__г., и заключен до «___»_____20__г.

Условия, предусмотренные настоящим договором, применяются к отношениям сторон, возникшим с момента фактического пользования Объектом, т.е. с «___»_____20__г.

5.2. Все предложения какой-либо из сторон об изменении или расторжении Договора (за исключением предусмотренных пунктами 3.3. настоящего Договора), рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. По истечению срока Договора, продление арендных отношений по взаимному волеизъявлению обеих сторон, может быть оформлено в письменной форме посредством заключения нового Договора.

Невыполнение условия, предусмотренного в п.2.2.14. настоящего Договора, является основанием для отказа Арендатору в заключение договора на новый срок.

5.4. По требованию Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в законе, а также в следующих случаях:

5.4.1. если объект используется Арендатором (в целом и частично) не в соответствии с условиями Договора аренды и (или) назначением Объекта, не в целях, предусмотренных п.1.3. Договора и согласованных с Арендодателем;

5.4.2. если состояние Объекта ухудшилось, или Объект испорчен, или разрушен в результате действий (бездействия) Арендатора.

5.4.3. при неуплате или просрочке Арендатором оплаты (полностью или частично), предусмотренной п.3.1. и 3.2 настоящего Договора в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора, независимо от ее последующего внесения;

5.4.4. если Арендатор не производит текущего ремонта или капитального, если в силу Договора или закона обязанность проведения капитального ремонта лежит на Арендаторе;

5.4.5. если арендатор допустил хотя бы однократное нарушение п.2.2.5. настоящего договора и не устранил его в десятидневный срок с момента получения от Арендодателя соответствующего предупреждения о необходимости устранения такого нарушения.

5.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате, выплате штрафов.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Арендатору производится по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора.

6.2. Акт приема-передачи Объекта приобщается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

6.3. При прекращении действия договора аренды или его досрочном расторжении Арендатор передает Объект Арендодателю по акту приема-передачи в течение 3-х дней с момента прекращения или досрочного расторжения настоящего Договора.

6.4. Объект считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Акта приема-передачи. Копия Акта приема-передачи представляется Арендодателем в трехдневный срок.

6.5. Объект должен быть передан Арендодателю в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору. Также Арендодателю должны быть переданы по акту и все произведенные в арендуемых помещениях перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда для их конструкции и интерьера. При ухудшении состояния помещения Арендодатель вправе взыскать с Арендатора сумму убытков в размере стоимости ремонтных работ согласно смете.

6.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендуемых помещений являются собственностью Арендатора.

6.7. Стоимость неотделимых улучшений арендуемых помещений, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Заключение настоящего Договора и передача Объекта в аренду не влекут перехода права собственности на него.
- 7.2. Переход права собственности, а также иных вещных прав на Объект в период действия настоящего Договора не влечет его прекращения. В этом случае Арендатор обязан подписать с новым владельцем соглашение о правопреемстве по настоящему Договору, либо заключить с ним договор аренды Объекта недвижимости.
- 7.3. Взаимодействие между Сторонами, не урегулированные настоящим Договором, подлежат регулированию в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.4. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора и в связи с ним, в зависимости от установленных арбитражным или гражданским процессуальным законодательством правил о подведомственности споров, подлежат рассмотрению соответственно в Арбитражном суде Республики Крым или суде общей юрисдикции.
- 7.5. При направлении Арендатору уведомлений Арендодателя, связанных с исполнением, изменением, или расторжением настоящего договора, Арендатор считается надлежащим образом уведомленным по истечении 10 дней с момента отправления заказного письма, по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо с момента получения письма под роспись представителем Арендатора.
- 7.6. Изменения в тексте договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.
- 7.7. Настоящий Договор составлен в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.
- 7.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
- акт приема-передачи на 1 л. (Приложение №1).

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Белогорский район Республики Крым «Торговая сеть «Белогорье»	
Юр.адрес:	
297600,Россия,Белогорский район,г.Белогорск,ул.Симферопольская,дом 28/6	
Факт.адрес:	
297600,Россия,Белогорский район,г.Белогорск,ул.Симферопольская,дом 28/6	
E-mail:ts_belogorye@mail.ru	
ИНН 9109017270	
КПП 910901001	
ОГРН 1169102057740	
Расч.счет40702810240510000698	
Кор.счет30101810335100000607	
БИК 043510607	
в РНКБ Банк (ПАО) г.Симферополь	
Тел.: +7 978 863 2606	

Директор МУП «МОБРПК «Торговая сеть «Белогорье»	
_____ С.А.Бугай	

Согласовано:

Заместитель Главы администрации
Белогорского района
_____ В.В. Цыганок

Приложение № 1

АКТ
Приема-передачи недвижимого имущества

г. Белогорск _____ «___» _____ 20__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: _____
в лице _____ с одной стороны
передал, а Арендатор _____
в лице _____
с другой стороны, принял в пользование на условиях Договора аренды № _____ от
«___» _____ 20__ г. Объект недвижимости, а именно: нежилое помещение на _____
этаже здания, расположенного по адресу: _____, общей
площадью _____ кв.м.

Техническое состояние объекта:

Арендатор никаких претензий к Арендодателю, относительно технического и иного состояния объекта аренды не имеет.

Даты фактического пользования Арендатором объектом: с «___» _____ 20__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования Белогорский район Республики Крым «Торговая сеть «Белогорье»	
Юр.адрес:	

297600,Россия,Белогорский район,г.Белогорск,ул.Симферопольская,дом 28/6	
Факт.адрес:	
297600,Россия,Белогорский район,г.Белогорск,ул.Симферопольская,дом 28/6	
<i>E-mail</i> :ts_belogorye@mail.ru	
ИНН 9109017270	
КПП 910901001	
ОГРН 1169102057740	
Расч.счет40702810240510000698	
Кор.счет30101810335100000607	
БИК 043510607	
в РНКБ Банк (ПАО) г.Симферополь	
Тел.: +7 978 863 2606	
Директор МУП «МОБРРК «Торговая сеть «Белогорье»	
С.А.Бугай	