



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЯЗАНИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 мая 2014 г.

№ 1991

О внесении изменений в постановление главы администрации города Рязани от 20.03.2009 № 1677 «О наделении полномочиями в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом»

В целях оперативного решения вопросов, отнесенных к компетенции администрации города Рязани, во исполнение статьи 8 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования – городской округ город Рязань, утвержденного решением Рязанской городской Думы от 11.12.2008 № 923-1, руководствуясь статьями 39, 41 Устава муниципального образования – городской округ город Рязань Рязанской области, администрация города Рязани **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление главы администрации города Рязани от 20.03.2009 № 1677 «О наделении полномочиями в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом» (в редакции постановлений администрации города Рязани от 17.07.2009 № 5181, от 01.10.2009 № 7135, от 26.10.2009 № 7760, от 24.11.2009 № 8333, от 17.12.2009 № 9029, от 01.03.2010 № 554, от 29.03.2010 № 1112, от 09.07.2010 № 2922, от 06.09.2010 № 4045, от 20.12.2010 № 5862, от 31.12.2010 № 6076, от 15.02.2011 № 617, от 01.04.2011 № 1420, от 17.06.2011 № 2677, от 14.09.2011 № 4010, от 13.12.2011 № 5643, от 22.03.2012 № 1629, от 25.03.2013 № 980) следующие изменения:

1.1. В абзаце 4 пункта 10 слова «аренду и» исключить.

1.2. Приложение №3 изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Отделу по связям со средствами массовой информации администрации города Рязани (С.Б. Якунина) опубликовать настоящее постановление в газете «Рязанские ведомости».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации

В.Е.Артемов

**УСЛОВИЯ ПРОЕКТА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ЕДИНООБРАЗИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ - ГОРОД РЯЗАНЬ**

1. Общие положения.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение (часть нежилого помещения, здание, часть здания, строение и т.п.), далее - Объект, расположенный по адресу: _____ (поз. ___ на поэтажном плане ___ этажа от «__» _____), на основании протокола об итогах аукциона (конкурса) № __ от «__» _____ 201__ г. (в случае заключения Договора без проведения торгов: на основании решения Рязанской городской Думы от _____ № __) для использования под _____.

1.2. Характеристики Объекта: общая площадь (кв. м) _____, в том числе: основная площадь (кв. м) _____, вспомогательная площадь (кв. м) _____.

1.3. Срок аренды: с _____ по _____.

1.4. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами (государственной регистрации, если Договор заключается на срок не менее года). Передача Объекта Арендодателем и принятие его Арендатором оформляется передаточным актом, подписанным Сторонами.

1.5. Договор заключается строго на определенный срок, продление Договора на неопределенный срок по истечении срока действия Договора не допускается. Арендатор не обладает преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок.

1.6. Порядок и сроки выполнения Арендатором конкурсных условий:

(пункт включается в Договор в случае, если Договор заключается по результатам проведения конкурса)

1.7. Одновременно с передачей Объекта Арендодатель передает Арендатору право пользования общим имуществом дома, расположенного по адресу: _____, на срок действия настоящего Договора.

2. Права сторон.

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. В любое время и без предварительного уведомления Арендатора контролировать целевое использование Объекта и соблюдение условий настоящего Договора;

2.1.2. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации;

2.1.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях:

а) однократного невнесения Арендатором арендной платы в установленный Договором срок;

б) систематического (два и более раз) внесения арендной платы не в полном объеме;

в) неиспользования Арендатором помещения либо его использования не по целевому назначению;

г) передачи Арендатором помещения третьим лицам (пользователям) в нарушение порядка, установленного настоящим Договором;

д) в случае неисполнения Арендатором обязанностей, установленных п.3.2.5, 3.2.7 и 3.2.13 настоящего договора;

е) в случае нарушения Арендатором своих обязательств, установленных п.3.2.15 настоящего договора;

ж) в случае постановки здания, в котором расположен Объект, на длительный капитальный ремонт или его реконструкции, сноса, Договор будет считаться расторгнутым по истечении семи дней с момента получения Арендатором отказа Арендодателя от Договора;

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять интерьер и внутреннюю отделку Объекта, не затрагивающие изменения несущих конструкций здания и не влекущие перепланировки Объекта;

2.2.2. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации;

2.2.3. Оформить дополнительное соглашение с Арендодателем, предоставив Арендодателю обязательство обслуживающего банка о согласии на проведение списания в безакцептном порядке суммы арендных платежей в соответствии с Договором на весь срок его действия;

2.2.4. При добросовестном исполнении всех обязательств по Договору ходатайствовать в письменной форме перед Арендодателем за месяц до окончания срока действия Договора о заключении Договора аренды на новый срок.

3. Обязанности сторон.

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Передать Арендатору Объект в соответствии с условиями настоящего Договора в течение 10 дней с момента его подписания;

3.1.2. В месячный срок (при наличии соответствующих согласований) рассматривать обращения Арендатора по вопросам внесения изменений в Договор, а также ремонта и переоборудования Объекта по дополнительному соглашению Сторон;

3.1.3. Доводить до сведения Арендатора через средства массовой информации об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и т.п.;

3.1.4. За месяц до постановки здания, в котором расположен Объект, на длительный капитальный ремонт, реконструкцию или его сноса письменно уведомить Арендатора по его месту нахождения;

3.1.5. В случае расторжения Договора по любым основаниям или истечения его срока в течение семи дней принять Объект от Арендатора по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом естественного износа, со всеми произведенными неотделимыми улучшениями;

3.1.6. Произвести государственную регистрацию Договора и всех изменений и дополнений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области в установленном порядке (пункт включается в Договор при заключении Договора на срок не менее года).

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Принять от Арендодателя Объект, в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение десяти дней с момента его подписания;

3.2.2. Использовать Объект в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.2.3. Ежемесячно, не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным, перечислять в УФК по Рязанской области (администрация г. Рязани) на р/с № 40101810400000010008 в ГРКЦ ГУ Банка России по Рязанской области, г. Рязань, БИК 046126001 с указанием в полях «ИНН получателя» 6227000292, «КПП получателя» 623101001, код бюджетной классификации 44411109044040004120, ОКАТО 61401000000, арендную плату в размере, установленном в п. 4.1 настоящего Договора.

Примечание: датой оплаты Арендатором арендных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет получателя по указанному коду бюджетной классификации. Ежеквартально Арендатор производит сверку с фактическими поступлениями платежей по договору аренды с Администратором неналоговых платежей (в отделе администрирования неналоговых платежей). Текущие арендные платежи направляются Арендодателем на погашение имеющейся задолженности по арендной

плате независимо от календарного месяца, указанного Арендатором в назначении платежа в платежном документе;

3.2.4. Своевременно перечислять арендную плату и начисленные на нее налоги в соответствии с действующим налоговым законодательством и пп. 4.1 и 4.2 настоящего Договора. При получении от Арендодателя проекта соглашения к Договору об изменении размера арендной платы в порядке, предусмотренном Договором, в семидневный срок подписать данное соглашение и возвратить один экземпляр Арендодателю

3.2.5. В течение месяца с момента заключения настоящего Договора в целях сохранения муниципального имущества, переданного в аренду, и гарантии возмещения убытков от возможных аварий систем коммуникаций, пожаров, катастроф, а также причинения вреда третьими лицами (кражи, хищения) застраховать муниципальное имущество, переданное в аренду на сумму, не ниже страховой стоимости, определенной в соответствии с законодательством о страховании.

Срок действия договора страхования не должен быть меньше срока действия договора аренды.

Страхователем муниципального имущества, переданного в аренду, выступает арендатор, который заключает договор страхования на основании договора аренды. Страхование осуществляется арендатором муниципального имущества за счет собственных средств в соответствии с Договором аренды муниципального имущества. Копия договора страхования предоставляется Арендодателю в течение пяти дней с момента его заключения;

3.2.6. При входе на Объект установить вывеску с указанием своего наименования. Размещение своей рекламы на наружной части Объекта согласовывать в установленном порядке;

3.2.7. Содержать Объект и установленное на нем оборудование, поддерживать его в исправном состоянии, своевременно и за свой счет производить текущий и капитальный ремонт Объекта, а также фасада и общего имущества здания в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления. По окончании Договора стоимость произведенного ремонта, затрат на содержание Объекта, не возмещается;

3.2.8. Не производить перепланировку и капитальный ремонт Объекта, а также ремонт фасада и общего имущества здания без письменного разрешения Арендодателя, согласования с Балансодержателем Объекта и соответствующими службами (учреждениями) города;

3.2.9. Не производить переоборудование Объекта без письменного разрешения Арендодателя и согласования с организациями, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, государственный пожарный надзор, архитектурно-строительный надзор, Балансодержателем;

3.2.10. Обеспечить сохранность инженерных сетей, оборудования, коммуникаций на Объекте и доступ к ним;

3.2.11. Не производить на Объекте установки скрытых и открытых проводок, инженерных коммуникаций без письменного разрешения Арендодателя, Балансодержателя;

3.2.12. Соблюдать на Объекте требования санитарно-эпидемиологической службы, Госпожнадзора, гражданской обороны, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта, его экологическое и санитарное состояние. В случае отсутствия на объекте оборудования, наличие которого обязательно в соответствии с требованиями ГО и ЧС, установить его;

3.2.13. Содержать прилегающую к Объекту территорию в надлежащем санитарном состоянии, а также проводить необходимое ее благоустройство в установленном порядке по согласованию с Арендодателем;

Принимать долевое участие в финансировании ремонта общего имущества здания, поддерживать указанное общее имущество в надлежащем состоянии совместно с иными собственниками (пользователями). Доля Арендатора в затратах на ремонт общего имущества определяется исходя из соотношения площади арендуемого помещения к общей площади здания;

3.2.14. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием здания (или его части).

постановкой здания на капитальный ремонт, реконструкцию или его сносом в сроки, определенные предписанием Арендодателя, а в случае аварий или стихийных бедствий по требованию штаба ГО и ЧС в течение 8 - 10 часов;

3.2.15. Заключить в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора договоры:

- с Балансодержателем или иными специализированными организациями об эксплуатационном обслуживании Объекта и его энерго-, водо-, газоснабжении, вывозе мусора;

- с товариществом собственников жилья или управляющей организацией, если таковые имеются, о содержании общего имущества здания и прилегающей территории;

3.2.16. Своевременно производить оплату коммунальных услуг по счетам Арендодателя, нести расходы на содержание общего имущества здания и прилегающей территории;

3.2.17. Не сдавать Объект как в целом, так и частично в субаренду, а также в иное пользование третьим лицам, не допускать совершения каких-либо иных сделок в отношении Объекта без письменного разрешения Арендодателя;

3.2.18. Немедленно извещать Арендодателя и Балансодержателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, а также против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта;

3.2.19. При наступлении страхового случая, предусмотренного договором страхования, незамедлительно сообщить о происшедшем Арендодателю (в письменной форме), Балансодержателю, в соответствующие компетентные органы (полицию, организацию, осуществляющую государственный пожарный надзор, организации, занимающиеся эксплуатацией инженерных коммуникаций) и страховую компанию;

3.2.20. По первому требованию обеспечивать представителям Арендодателя, Балансодержателя беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также представителям штаба ГО и ЧС по предварительному согласованию;

3.2.21. Письменно сообщить Арендодателю и Балансодержателю, не позднее чем за один месяц, о предстоящем освобождении Объекта как в связи с истечением срока действия Договора, так и при его досрочном расторжении.

3.2.22. В случае расторжения договора по любым основаниям в течение семи дней передать Объект Арендодателю по акту в надлежащем состоянии с учетом естественного износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, заблаговременно проведя текущий ремонт или оплатив ремонт Балансодержателю по предъявленной смете, и исправно работающими сетями и сантехническим оборудованием. Арендодатель не несет ответственности за не вывезенное в срок имущество Арендатора;

3.2.23. В случае получения претензии о досрочном расторжении Договора за нарушение его условий в семидневный срок направить в адрес Арендодателя ответ на нее;

3.2.24. При изменении организационно-правовой формы, наименования, места нахождения, банковских реквизитов, смене руководителя, реорганизации или ликвидации, а также лишения лицензии на право деятельности, осуществляемой на Объекте, в десятидневный срок предоставить Арендодателю копии документов, подтверждающих произошедшие изменения;

3.2.25. Выполнять конкурсные условия в порядке и сроки, установленные в Договоре (пункт включается в Договор в случае, если Договор заключается по результатам проведения конкурса);

3.2.26. Предусматривать выполнение мероприятий по приспособлению объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для беспрепятственного доступа к ним инвалидов.

4. Платежи и расчеты по договору.

4.1. Арендная плата по настоящему Договору определяется в соответствии с протоколом об итогах аукциона (конкурса) № ___ от «__» _____ 201_ г. (в случае заключения

Договора без проведения торгов: в соответствии с отчетом _____) и устанавливается в (наименование независимого оценщика, реквизиты отчета об оценке) месяц всего с НДС: _____ руб., в том числе сумма арендной платы: _____ руб.

Арендная плата перечисляется Арендатором по реквизитам, указанным в п. 3.2.3 Договора. НДС определяется Арендатором расчетным методом и перечисляется в бюджет в соответствии с требованиями части 2 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем ежегодно в одностороннем порядке и устанавливается с 1 января года, следующего за годом, в котором был заключен Договор.

Размер арендной платы корректируется Арендодателем и определяется с учетом индекса уровня инфляции, применяемого при составлении Федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

Об изменении размера арендной платы Арендатор уведомляется заказным письмом. Неполучение Арендатором уведомления не может служить основанием для неуплаты им арендной платы в новом размере.

В случае истечения трех лет с момента заключения Договора, либо изменения технико-экономических показателей объекта аренды размер арендной платы определяется на основании нового отчета об оценке.

4.3. В случае изменения площади Объекта в результате его технической инвентаризации, либо по иным основаниям размер арендной платы по Договору определяется путем его перерасчета с учетом размера арендной платы за 1 кв. м площади Объекта и общей площади Объекта.

4.4. Арендатор обязан в платежном документе указывать номер Договора аренды и месяц, в счет которого вносится арендная плата. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет предыдущего долга.

4.5. Изменение размера арендной платы оформляется соглашением сторон о внесении соответствующих изменений в Договор.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендных платежей, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор уплачивает пеню в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день задержки платежа.

5.2. Ответственность за невыполнение требований и мероприятий в области гражданской обороны, требований норм и правил по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций при эксплуатации объекта недвижимости, а также мест общего пользования в полном объеме возлагается на арендатора.

5.3. В случаях грубого нарушения Арендатором условий настоящего договора, а именно:

- при использовании помещения или его части не по целевому назначению, указанному в п. 1.1;
- при передаче помещения или его части третьим лицам в нарушение п. 3.2.17;
- при умышленном ухудшении Арендатором состояния помещения;
- при невыполнении требований Арендодателя, предусмотренных пп. 3.2.5, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.13, 3.2.14, настоящего договора, Арендатор уплачивает неустойку в виде штрафа в размере 3-кратной месячной арендной платы, существующей на день выявления нарушения Арендодателем.

5.4. Уплата санкций не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору и (или) устранения нарушений. В случае проведения самовольных перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или установки сетей, искажающих первоначальный вид Объекта, таковые должны быть устранены Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за счет Арендатора в срок, определяемый Арендодателем.

В случае невыполнения требований Арендодателя об устранении нарушений Арендатор выплачивает штраф в размере годовой суммы арендной платы, установленной

Договором. Уплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности приведения Объекта в прежний вид.

5.5. В случае неосвобождения Арендатором занимаемого Объекта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату и штраф в размере 1% от годовой суммы арендной платы, установленной Договором, за каждый день пользования Объектом.

5.6. Стороны освобождаются от обязательств по Договору в случае наводнения, землетрясения, военных действий, забастовок, принятия органами государственной власти постановлений или других решений, прямо препятствующих выполнению Сторонами условий Договора, или других форс-мажорных обстоятельств.

5.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет Арендатор.

6. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора.

6.1. Договор может быть в любое время изменен или расторгнут по соглашению сторон. При этом Арендатор обязан произвести оплату арендной платы до даты расторжения Договора.

По требованию одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда.

6.2. Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

а) по окончании срока его действия, если ко дню истечения срока не будет достигнуто соглашение о его заключении на новый срок в соответствии с действующим законодательством;

б) в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора до истечения его срока в порядке п. 3 ст. 450 ГК РФ (пп. 2.1.3, 2.2.2 настоящего Договора);

в) в случае расторжения Договора судом по требованию одной из сторон, а также в любой другой срок (досрочно) по соглашению сторон.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя судом в случаях, предусмотренных законом, а также в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. Нарушает правила, установленные пп. 3.2.10-3.2.12, 3.2.14, 3.2.20, 3.2.26 настоящего Договора;

6.3.2. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта или совершает действия, влекущие за собой ухудшение технического состояния Объекта или инженерного оборудования;

6.3.3. Лишен лицензии на ведение деятельности, для осуществления которой был передан Объект, либо лишен права на оказание услуг по содержанию и текущему ремонту объектов жилищного фонда вследствие расторжения соответствующего Договора (в случае, если Арендатор использует Объект для осуществления деятельности по ремонту и эксплуатации объектов жилищного фонда);

6.3.4. Не выполняет конкурсные условия в порядке и сроки, установленные в Договоре (пункт включается в Договор в случае, если Договор заключается по результатам проведения конкурса).

6.4. Нарушения, перечисленные в п. 6.3 Договора, признаются существенными нарушениями условий Договора.

6.5. Договор досрочно расторгается в случае одностороннего отказа Арендодателя от Договора.

6.6. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора по основаниям и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в установленный уведомлением срок.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты пени;

6.7. В случае ликвидации Арендатора настоящий Договор считается расторгнутым с момента прекращения его деятельности.

7. Особые условия.

7.1. Предоставление в аренду Объекта не влечет за собой право Арендатора использовать по своему усмотрению отнесенную к данному Объекту прилегающую территорию.

7.2. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью муниципального образования - город Рязань. Неотделимые улучшения Объекта проводятся Арендатором только с разрешения Арендодателя по согласованию с Балансодержателем. По окончании Договора стоимость всех неотделимых улучшений не возмещается.

7.3. Особенности Объекта, являющиеся его предметом государственной охраны, изложены в охранном обязательстве пользователя объектом культурного наследия № ____ от «__» _____ (пункт включается в Договор в случае, когда Объект является памятником истории и культуры).

7.4. Арендатор возмещает Балансодержателю расходы по оплате налога на имущество организаций, земельного налога, услуг телефонной связи в порядке, установленном соглашением с Балансодержателем (пункт включается в Договор в случае, когда Объект находится в оперативном управлении муниципального учреждения).

7.5. Расходы по государственной регистрации Договора, а также всех изменений и дополнений к нему лежат на Арендодателе (пункт включается в Договор в случае заключения Договора на срок не менее года).

7.6. Споры по Договору, не урегулированные Сторонами, разрешаются в Арбитражном суде Рязанской области (в случае, если Арендатором является гражданин, - в Советском районном суде г. Рязани).