

ДОГОВОР № 4

аренды муниципального имущества

с. Казачинское

17.03.2014 г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинского Ленского муниципального района, в лице председателя Голушко Жанны Николаевны действующего на основании Положения о КУМИ, утвержденного решением Казачинско-Ленского муниципального района от 15.07.2011 года № 257, распоряжением администрации Казачинско-Ленского муниципального района от 12.10.2012г. № 101, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Полулях Елена Васильевна, действующая на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 38 № 002600356 от 03.04.2008 года, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с протоколом заседания Единой комиссии рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды муниципального имущества Казачинско-Ленского муниципального района № 8 от 28.02.2014 года, Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду за плату во временное владение и пользование нежилое помещение, общей площадью 225,3 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, пос. Магистральный, ул. Вокзальная, д.2, именуемое далее по тексту «объект недвижимости».

Помещение используется для размещения торговых мест.

1.2. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет за собой передачу права собственности и не подлежит отчуждению в бесспорном, судебном порядке. При смене формы собственности (собственника) на арендуемый объект недвижимости условия договора изменению не подлежат.

Указанный объект недвижимости принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании выписки из реестра муниципальной собственности от 09.08.2007 года № 254. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области от 15.10.2007 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 38 АГ 635182 от 15.10.2007 года.

1.3. Передача объекта недвижимости оформляется актом приема-передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах. Акт приема-передачи устанавливается приложением № 1 к настоящему договору и является неотъемлемой частью настоящего договора. В Акте приема-передачи описывается фактическое состояние объекта с указанием технических характеристик в момент передачи. Арендодатель не отвечает за недостатки объекта недвижимости, переданные в аренду, которые не были оговорены или обнаружены при подписании акта приема-передачи.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия договора аренды устанавливается сроком на 5 (пять) лет, с 17.03.2014 года по 17.03.2019 года.

2.2. Договор аренды подлежит государственной регистрации арендатора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оплачиваются Арендатором за свой счет.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Не позднее 10 календарных дней с даты подписания настоящего Договора передать в пользование Арендатору объект недвижимости, указанный п. 1.1 настоящего Договора по соответствующему акту приема-передачи, на срок указанный п. 2.1. настоящего договора.

3.1.2. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования объекта недвижимости и поддержания его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

3.1.3. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.4. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного расторжения Договора аренды принять объект недвижимости по соответствующему акту приема-передачи с обязательным заключением соглашения о расторжении Договора аренды.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Арендодатель может в любое время осуществлять плановые осмотры объекта недвижимости, переданного в аренду, по признакам и свойствам, отраженным в акте приема-передачи, с составлением акта осмотра.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Не позднее 10 календарных дней с даты подписания настоящего Договора принять у Арендодателя по акту приема – передачи объект недвижимости, указанный п. 1.1 настоящего Договора.

3.3.2. Использовать объект недвижимости исключительно по прямому назначению, указанному п.1.1. настоящего Договора.

3.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, осуществлять меры по охране объекта от противопожарной безопасности.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности в соответствии с требованиями Госсанэпидемнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объектов.

3.3.5. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого объекта и мест общего пользования. Немедленно уведомлять Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры для предотвращения угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

3.3.6. Своевременно, в сроки, установленные п. 4.2 договора вносить арендную плату, копии платежных поручений о перечислении арендной платы предоставлять Арендодателю до 10 числа следующего отчетного месяца.

3.3.7. Своевременно производить за свой счёт текущий и капитальный ремонт арендуемого в соответствии с условиями настоящего Договора объекта недвижимости.

3.3.8. Незамедлительно информировать Арендодателя об обнаружении существенных дефектов или повреждений объекта недвижимости, в срок до 10 дней с момента обнаружения совместно с Арендодателем, проводить их обследование с составлением акта осмотра.

3.3.9. Устранять недостатки, выявленные Арендодателем при осмотрах объекта недвижимости, передаваемого в соответствии с условиями настоящего Договора, если они вызваны нарушением правил пользования и содержания.

3.3.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение, отчуждение представленных Арендатором по настоящему договору имущественных прав, в частности перехода их к иным лицам (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества или его доли в уставной (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя.

3.3.11. Не сдавать объект недвижимости как в целом, так и частично в аренду и пользование без письменного разрешения Арендодателя.

3.3.12. В течение 10 (десяти) дней заключить договора на оплату коммунальных услуг, эксплуатационных расходов с поставщиками услуг и оплачивать их в установленные договором сроки.

3.3.13. При получении уведомления о повышении арендной платы согласно п. 3.3.11 производить оплату с момента, указанного в уведомлении.

3.3.14. Арендатор обязан письменно (заявление) уведомить Арендодателя в случае желания возобновить Договор аренды за 30 календарных дней до истечения срока Договора аренды.

3.3.15. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней о предстоящем досрочном освобождении объекта недвижимости или по окончании срока действия договора и сдать его в исправном состоянии с произведенными неотделимыми улучшениями объекта недвижимости по акту приема – передачи с обязательным заключением соглашения о расторжении Договора аренды.

3.3.16. По окончании срока действия договора или при его досрочном расторжении освободить занимаемое помещение не позднее 5 (пяти) календарных дней после окончания действия настоящего договора.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. Размер арендной платы определен в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости № 1 от 17.01.2014года. Размер ежемесячной арендной платы составляет 20446, 00 (двадцать тысяч четыреста сорок шесть) рублей. 00 копеек, без НДС.

4.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, с оплатой до 10 числа следующего за отчетным месяцем, по следующим реквизитам - **Управление Федерального Казначейства по Иркутской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинско-Ленского муниципального района, л/ сч. 04343P29430) ИНН 3818029421 КПП 381801001 расчетный счет 401 018 109 000 000 100 01, ОКТМО 25614000, БИК 042520001 ОГРН ГУ Банка России по Иркутской области, г. Иркутск, на код БК 911 111 05035 05 010 120.**

4.3. Налоговым агентом по налогу на добавленную стоимость (НДС) признается Арендатор муниципального имущества по настоящему договору, в соответствии с п. 161, ст.168 НК РФ.

4.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке путем письменного уведомления в случаях определения рыночной стоимости величины арендной платы независимым оценщиком, изменения законодательства, регулирующего порядок определения арендной платы за пользование имуществом, но не чаще одного раза в год. Уменьшение размера арендной платы по сравнению с размером арендной платы, установленной по результатам проведения аукциона, не допускается.

4.5. Стоимость коммунальных услуг и электроэнергии не входит в стоимость арендной платы арендуемого помещения.

5. Порядок возврата арендуемого объекта Арендодателю

5.1. До подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.3.15. настоящего Договора, Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать отчет по сверке платежей.

5.2. Возврат арендуемого объекта недвижимости Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора.

5.3. Стороны должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему – передаче арендуемого объекта на следующий день после окончания срока действия настоящего договора.

5.4. Арендуемый объект недвижимости должен быть передан Арендатором и/или Арендодателем в течение 5 (пяти) дней с момента окончания срока действия настоящего Договора.

5.5. При передаче арендуемого объекта недвижимости составляется акт приема-передачи, который подписывается всеми членами комиссии.

5.6. Арендуемый объект недвижимости считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема - передачи.

5.7. Арендованный объект недвижимости должен быть передан Арендодателем в том же состоянии, в котором он был передан Арендатору, с учетом нормального износа, включая все произведенные в арендуемом объекте улучшения, составившие неотделимую принадлежность объекта и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Договор аренды, расторгается Арендодателем досрочно в одностороннем порядке в случаях:

6.1.1. При использовании объекта не по назначению или с существенными нарушениями условий договора.

6.1.2. Если Арендатор существенно ухудшает состояние объекта.

6.1.3. Если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату (п. 3.3.6; п. 4.2).

6.1.4. Неисполнение пунктов 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10, 3.3.11, 3.3.12, 3.3.13.

6.2. Договор аренды, может быть, расторгнут досрочно Арендатором исключительно в судебном порядке.

6.3. Договор может быть изменен или дополнен по согласию сторон в соответствии с действующим законодательством РФ. Все изменения и дополнения оформляются письменным соглашением сторон и являются неотъемлемой частью договора.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

7.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки, предусмотренные настоящим договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате при наличии взыскания Арендатора.

7.3. В случае использования объекта не в соответствии с п. 1.1 Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 2х – кратной месячной арендной платы приходящейся на долю объекта.

7.4. В случае нарушения по вине Арендатора других пунктов договора, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.5. Уплата пени, штрафа не освобождает стороны от исполнения обязательств по устранению нарушений.

7.6. В случае существенного ухудшения состояния объекта по вине Арендатора, Арендодатель обязан произвести необходимый ремонт объекта.

8. Особые условия

8.1. Реорганизация Арендодателя, а также смена собственника арендуемого имущества, не является основанием расторжения настоящего договора. Новый собственник или Арендодатель являются правопреемником прав и обязательств по настоящему договору.

8.2. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами, срок рассмотрения претензий сторонами 10 рабочих дней.



8.3. В случае, если споры не урегулированы сторонами путем переговоров подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 экз. Арендодателю, 1 экз. Арендатору, 1 экз. государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне о данных изменениях. Кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:

Наименование:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинско-Ленского муниципального района

Юридический адрес (фактический адрес):

666511, Иркутская область, Казачинско-Ленский р-н, с. Казачинское, ул. Ленина, тел. факс 8 (39562) 2-11-35

Реквизиты:

ИНН/КПП 3818029421 / 381801001 ОГРН 1113818001802

Банковские реквизиты:

Управление Федерального Казначейства по Иркутской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинско-Ленского муниципального района, л/сч. 04343Р29430) ИНН 3818029421 КПП 381801001 расчетный счет 401 018 109 000 000 100 01, ОКТМО 25614000, БИК 042520000, Банк России по Иркутской области, г. Иркутск, на код БК 911 111 05035 05 0000

Арендатор:

Наименование:

Индивидуальный предприниматель Полулях Елена Васильевна

Юридический адрес (фактический адрес):

666504, Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральная, Российская, д. 2 кв.15.

Реквизиты:

Паспорт 2510 № 446171 выдан ТП УФМС России по Иркутской области 18.03.2011 года

ИНН 382800710901 ОГРН 308381809400016

Подписи Сторон

Арендодатель:

Председатель КУМИ

м.п.

Голушко Жанна Николаевна

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

Елена Васильевна Полулях Елена Васильевна

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Проведена правовая экспертиза

Имеются основания для _____

Дата _____

Государственный
регистрагор _____

подпись _____ Ф.И.О. _____

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа *38*

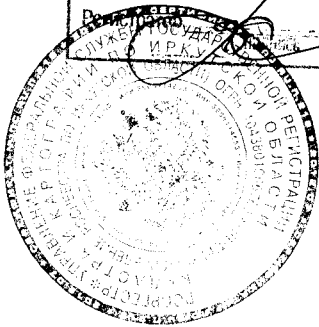
Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации *21.04.2014*

Номер регистрации *38/38-14/007/2014-846*

Регистратор *Демидова ЕА*

Ф.И.О. _____



Государственный регистратор
Е.А. Демидова

Прошито и пронумеровано
На 3 (three) листах