

ДОГОВОР № _____
аренды имущества, находящегося в собственности Республики Карелия

г. Петрозаводск

« _____ » _____ 2019

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя Министра Колыхматовой Инны Сергеевны, действующей на основании доверенности от 05.09.2018 №87/2018, **Государственное казенное учреждение Республики Карелия «Управление делами Правительства Республики Карелия»**, именуемое в дальнейшем «Балансодержатель», в лице директора Кузнецова Михаила Эдуардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы, ОГРН, ИНН, свидетельство о государственной регистрации от _____ № _____, либо фамилия, имя отчество _____, физического лица, гражданство, дата и место рождения, ИНН (при наличии) физического лица), именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, далее совместно именуемые стороны, в соответствии с _____ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель, Балансодержатель передают, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях, определяемых настоящим Договором, по акту приема-передачи (приложение №1) нежилые помещения общей площадью **254,6 кв.м.**, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Петрозаводск, ул.Свердлова, д.8 (далее - объект аренды, имущество, нежилые помещения, помещения).

1.2. Объект аренды передается во временное владение и пользование в целях: размещения предприятия общественного питания без реализации алкогольных напитков.

1.3. На срок аренды нежилых помещений к Арендатору в соответствии со статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации переходит право аренды земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010116:31, находящегося по адресу: г.Петрозаводск, ул.Свердлова, который необходим для эксплуатации объекта аренды (далее по тексту - земельный участок).

В силу статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны пришли к соглашению, что условия настоящего договора, в том числе, в части начисления арендной платы применяются с даты, указанной в договоре.

В случае если на дату, указанную в договоре, объект аренды не передан Арендатору по причинам, не зависящим от Арендатора, арендная плата подлежит начислению с момента фактической передачи Арендодателем объекта аренды по акту приема-передачи.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять контроль за исполнением Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства;

2.1.2. изменять в одностороннем порядке без согласования с Арендатором размер арендной платы пропорционально изменению расчетной стоимости 1 кв.м. общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия – г.Петрозаводску, представляемой Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия;

2.1.3. контролировать поступление платежей;

2.1.4. проверять сохранность и использование по назначению переданного в аренду имущества;

2.1.5. заявлять требования о расторжении Договора, о взыскании суммы неуплаченной арендной платы, пени, а также иных убытков в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Балансодержатель имеет право:

2.2.1. с согласия Арендодателя требовать досрочного расторжения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и Договором;

2.2.2. доступа в помещения, в целях контроля за их использованием и состоянием.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. самостоятельно определять виды и формы внутренней отделки и интерьера помещений, если это не влечет за собой изменения несущих конструкций здания или перепланировки помещений;

2.3.2. пользоваться общедолевой собственностью здания (сооружения);

2.3.3. досрочно расторгать Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Балансодержатель обязуется:

3.1.1. с согласия Арендодателя передать Арендатору объект аренды по акту приема-передачи одновременно с подписанием настоящего Договора;

3.1.2. осуществлять контроль над исполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. принять объект аренды по акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора. С момента подписания акта приема-передачи нежилых помещений объект аренды считается переданным Арендатору, а обязательства по внесению арендных платежей возникшими. С момента подписания акта приема-передачи к Арендатору переходит бремя содержания и риск случайной гибели и повреждения имущества.

На момент подписания акта приема-передачи Арендатор подтверждает, что надлежащим образом идентифицировал и ознакомился с реальным состоянием имущества в результате осмотра, который осуществляется по адресу нахождения имущества.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи имущества в 14-дневный срок с момента подписания Договора, Договор считается не заключенным;

3.2.2. использовать объект аренды исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора, и своевременно вносить арендную плату, плату за использование земельного участка, коммунальные платежи (в том числе по оплате услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению (канализации), теплоснабжению (отоплению), платежи за содержание и ремонт общего имущества здания, в котором расположены арендуемые помещения, и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором или законодательством Российской Федерации;

3.2.3. не позднее 3 (трех) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи имущества, а также не позднее 1 января каждого последующего года в течение всего срока действия настоящего Договора заключить договоры на коммунальные услуги и техническое обслуживание, страхование, налоги и прочие расходы на содержание имуществом, своевременно вносить предусмотренные вышеуказанными договорами платежи.

Арендатор несет бремя содержания общего имущества здания пропорционально арендуемой площади здания/строения/сооружения, а также оплачивает коммунальные расходы на общедомовые нужды;

3.2.4. содержать арендуемые помещения в соответствии с правилами технической эксплуатации, санитарными и противопожарными нормами, обеспечить меры безопасности (в том числе за счет установки необходимых технических средств), содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, осуществлять установленные действующим законодательством Российской Федерации мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.2.5. обеспечивать доступ специалистов в арендуемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций. При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб;

3.2.6. обеспечивать Арендодателю, Балансодержателю (их полномочным представителям), представителям органов власти и уполномоченных организаций беспрепятственный доступ к объекту аренды с целью контроля его использования;

3.2.7. не производить реконструкции, перепланировки и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя и согласия Балансодержателя.

При наличии такого разрешения, в случаях, когда в арендуемых помещениях предполагается проведение перепланировки, устройство отдельного входа, замена или разборка строительных конструкций, устройство проемов и отверстий в несущих конструкциях, перекрытиях, колоннах и иное либо переоборудование внутренних инженерных систем, Арендатор обязан разработать проектную документацию, согласовав ее в соответствующих надзорных органах.

В результате перепланировки не допускается нарушение несущей способности конструктивных элементов здания, должны быть соблюдены требования технических регламентов, не должна создаваться угроза жизни, безопасности и здоровью граждан, не должны нарушаться права третьих лиц.

По завершении производства согласованных работ Арендатор обязан в течение 3 (трех) календарных дней представить Арендодателю подписанный надзорными органами акт сдачи помещений в эксплуатацию, смету затрат, акты приемки выполненных работ и платежные документы, подтверждающие произведенные затраты на проведение ремонта;

3.2.8. при изменении профиля использования объекта аренды получить согласие Арендодателя, Балансодержателя на внесение изменений в Договор;

3.2.9. в случае необходимости производить за свой счет устройство (реконструкцию) входа в арендуемые помещения;

3.2.10. изготовить и установить за свой счет у входа в арендуемые помещения вывеску, которая должна содержать наименование арендатора (в том числе указание на организационно-правовую форму, если арендатором является юридическое лицо) и профиль использования объекта аренды (офис, магазин, мастерская, склад и иное);

3.2.11. содержать, обеспечивать сохранность, производить текущий и капитальный ремонт объекта аренды за счет собственных средств в сроки, установленные Арендодателем. Отделимые улучшения являются собственностью Арендодателя. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений арендованного имущества возмещению Арендатору (или его правопреемнику) не подлежит как во время действия настоящего Договора, так и после прекращения Договора;

3.2.12. обеспечить в арендуемых помещениях сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе, установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы

обеспечения безопасности жизнедеятельности, а также самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем объекта аренды;

3.2.13. в случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, характеристик объекта аренды (наименования, адреса, площади, кадастрового номера объекта аренды и иного) в течение 10 (десяти) календарных дней обеспечить внесение изменений в договоры, в части содержащихся в них сведений об объекте аренды и в течение 10 (десяти) календарных дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю, Министерству копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений;

3.2.14. письменно уведомлять Арендодателя, Балансодержателя об изменении юридического адреса (места жительства или места пребывания - для физических лиц), организационно-правовой формы, наименования (фамилии, имени, отчества - для физических лиц), банковских реквизитов или об изменении иных сведений, в том числе подлежащих внесению в единый государственный реестр юридических лиц или в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты принятия соответствующего решения об изменении сведений.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в настоящем Договоре, считаются полученными Арендатором, даже если Арендатор не находится по указанному адресу;

3.2.15. сообщать Арендодателю и Балансодержателю в письменной форме не позднее, чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении арендуемых помещений как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при намерении досрочного его прекращения;

3.2.16. при прекращении Договора в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения Договора передать Арендодателю, Балансодержателю по акту приема-передачи объект аренды в технически исправном состоянии, в том числе все произведенные в помещении отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости.

При возврате объекта аренды Арендодателю, Балансодержателю после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за объект аренды до момента фактической передачи имущества Арендодателю, Балансодержателю по акту приема-передачи.

До момента передачи объекта аренды Арендодателю, Балансодержателю Арендатор несет риск его случайной гибели или повреждения и бремя содержания;

3.2.17. пользоваться земельным участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;

3.2.18. не допускать на земельном участке и прилегающих к нему территориях действий, которые могут повлечь ухудшение экологической обстановки;

3.2.19. в соответствии с требованиями эксплуатационных служб выполнять условия содержания городских подземных и надземных коммуникаций, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

3.2.20. безвозмездно и беспрепятственно предоставлять доступ к объектам общего пользования, расположенным на земельном участке (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры и иное);

3.2.21. не нарушать права землепользователей и арендаторов соседних земельных участков, не препятствовать иным арендаторам земельного участка в использовании земельного участка;

3.2.22. не препятствовать размещению на земельном участке межевых и геодезических знаков и обеспечивать возможность подъезда к ним.

3.3. Арендатор не имеет права:

3.3.1. без согласия Арендодателя, Балансодержателя сдавать объект аренды частично или полностью в субаренду;

3.3.2. передавать помещения в пользование иным юридическим и физическим лицам по любым иным договорам без письменного согласия Арендодателя, Балансодержателя;

3.3.3. вносить право аренды помещений в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц;

3.3.4. передавать объект аренды другому юридическому лицу при реорганизации, осуществляемой путем разделения или выделения.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. За пользование указанными в пункте 1.1. Договора помещениями Арендатор выплачивает в бюджет Республики Карелия арендную плату, размер которой составляет _____ в месяц без НДС.

Арендатор дает согласие, что уплаченный им до заключения настоящего Договора задаток для участия в аукционе зачисляется в счет исполнения обязательств по одновременному внесению арендной платы за пользование нежилыми помещениями.

4.2. Оплата арендных платежей (без НДС) производится в безналичном порядке ежемесячно по пятнадцатое число (включительно) текущего месяца, деньги перечисляются по следующим реквизитам:

ИНН 1001040110, КПП 100101001, Управление федерального казначейства по Республике Карелия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия), № счета 40101810600000010006 в Отделение – НБ Республика Карелия, БИК 048602001, код бюджетной классификации: 806 111 05032 02 1000 120 - на сумму основного платежа (арендной платы); 806 111 05032 02 2000 120 – на сумму пени; ОКТМО - 86701000.

4.3. Вид платежа: «Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов государственной власти субъектов Российской Федерации и созданных ими учреждений и хозяйственном ведении государственных унитарных предприятий субъектов Российской Федерации».

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер настоящего Договора аренды, назначение платежа и месяц (период), в счет которого вносится арендная плата. В случае отсутствия такой информации

и при наличии задолженностей по арендным платежам Министерство вправе зачесть поступившую сумму в счет их частичного (полного) погашения.

Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего основную сумму долга, а в оставшейся части - пени.

Моментом исполнения обязательств по внесению арендной платы является момент поступления денежных средств на расчетный счет Министерства.

Арендная плата за пользование объектом аренды, установленная настоящим пунктом, не включает в себя плату за пользование земельным участком, на котором данные помещения расположены, плату за эксплуатационное обслуживание нежилых помещений (услуги охраны, вывоза мусора и иное), платежи за содержание и ремонт общего имущества здания, в котором расположены арендуемые помещения; плату за работы по капитальному ремонту объекта аренды, права на который переданы по Договору; плату за предоставляемые коммунальные услуги (в том числе услуги по тепло-, водо-, газо- и энергоснабжению), расходы по электроэнергии, телефонизации, интернету, монтажу и обслуживанию пожарной сигнализации, любые иные расходы, которые могут возникнуть в связи с эксплуатацией нежилых помещений Арендатором. Указанные в настоящем абзаце расходы не подлежат возмещению Арендатору как во время действия Договора, так и после его прекращения.

Исчисление и оплата налога на добавленную стоимость (а также иных налогов и сборов) производится Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Величина арендной платы не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

4.4. Размер арендной платы и/или порядок ее расчета может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке (в том числе в случае изменения нормативных актов (методики расчета, изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов - дефляторов, и иное) без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Арендная плата ежегодно с 1 января, но не ранее чем через год со дня заключения договора, индексируется Арендодателем в одностороннем порядке без согласования с Арендатором пропорционально изменению расчетной стоимости 1 кв. м общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия - г. Петрозаводску, представляемой Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия по итогам 3-го квартала предшествующего года.

На момент заключения Договора расчетная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в типовых домах по базовому району Республики Карелия - г. Петрозаводску - составляет 46850,0 рублей.

4.5. Арендодатель информирует Арендатора о корректировке величины арендной платы путем направления соответствующего уведомления в адрес Арендатора не менее чем за 5 (пять) дней до изменения размера арендной платы.

В случае принятия нормативных правовых актов Республики Карелия, устанавливающих (изменяющих) размер и сроки внесения арендной платы за использование имущества, находящегося в собственности Республики Карелия, размер арендной платы и сроки ее внесения подлежат изменению с даты вступления в силу таких нормативных правовых актов.

В случае если в результате работ Арендатора по текущему или капитальному ремонту нежилых помещений либо в результате постановки нежилых помещений на кадастровый учет общая площадь нежилых помещений будет уменьшена, то данное обстоятельство не может являться основанием для уменьшения размера арендной платы, а также не может ограничить право Министерства на ежегодное увеличение размера арендной платы в порядке, установленном Договором.

4.6. При заключении или переоформлении договора не с начала текущего месяца, арендная плата за этот месяц, а также за период, ему предшествовавший (если имущество фактически уже использовалось Арендатором), вносится в течение 14 дней с момента подписания Договора.

При нарушении сроков оплаты наступает ответственность, предусмотренная пунктом 4.7. настоящего Договора.

4.7. При несвоевременном внесении арендной платы (или части арендной платы), установленной настоящим Договором, с Арендатора взимаются пени из расчета 0,1% от невнесенной суммы за каждый день просрочки платежа. Данное условие Договора действует до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы за пользование имуществом (в том числе платы за фактическое пользование в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации) вне зависимости от прекращения Договора и передачи имущества Арендодателю, Балансодержателю по акту приема-передачи. Просрочка исчисляется, начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженностей пенями не облагается.

4.8. За пользование указанным в пункте 1.3. Договора земельным участком Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере, определенном в соответствии с приложением №3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Республике Карелия (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия) по следующим реквизитам: № счета: 40101810600000010006 в Отделение-НБ Республика Карелия; БИК 04860200; ИНН 1001040110; КПП 100101001; ОКТМО 86701000; КБК 806 1 11 05022 02 1000 120 - на сумму основного платежа; 806 1 11 05022 02 2000 120 - пени, ежемесячно до 05 числа текущего месяца.

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер настоящего Договора, назначение платежа (за землю) и месяц (период), в счет которого вносится арендная плата за земельный участок. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего издержки Арендодателя по получению исполнения, затем - пени, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Сроки и реквизиты внесения арендной платы за земельный участок могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке.

Обязанность по внесению арендной платы за земельный участок возникает у Арендатора с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений.

Размер арендной платы за земельный участок подлежит корректировке в одностороннем порядке по решению Арендодателя при изменении методики или базовых составляющих расчета платы за земельные участки, находящиеся в

собственности Республики Карелия. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке также при изменении нормативных правовых актов, устанавливающих порядок и способы исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Карелия, формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов и иное.

В этом случае арендная плата в измененном размере подлежит уплате с даты вступления в законную силу соответствующего нормативного правового акта, если в нормативном правовом акте не указан иной момент начала применения его положений.

Уведомление об изменении величины арендной платы высылается Арендатору по юридическому адресу или по адресу, указанному в Договоре, заказным письмом без уведомления или может быть вручено лично представителю Арендатора. Неполучение уведомления, равно как и отказ от его получения, не освобождает Арендатора от обязанности по оплате платежей за пользование земельным участком в измененном размере.

Арендная плата за пользование земельным участком ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, индексируется в одностороннем порядке Арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Об изменении размера арендной платы в случае ее индексации Арендодатель уведомляет Арендатора письмом по юридическому адресу или по указанному в настоящем Договоре адресу Арендатора.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит изменению в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

При несвоевременном внесении арендной платы (или части арендной платы) за земельный участок с Арендатора взимаются пени из расчета 0,1% от невнесенной суммы за каждый день просрочки платежа. Данное условие Договора действует до полного исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы за земельный участок, вне зависимости от прекращения Договора. Просрочка исчисляется, начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженностей пенями не облагается.

4.9. Моментом исполнения обязательств по внесению арендной платы за землю является момент поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

5.1. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему в аренду имущества.

5.2. За нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором (за исключением пункта 3.2.11 Договора), Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в размере трехмесячной арендной платы (размер которой определяется на момент нарушения с учетом всех произведенных индексаций) в течение 2 (двух) недель с момента выставления претензии.

Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от устранения выявленных нарушений.

5.3. Арендодатель, Балансодержатель не отвечает за недостатки имущества, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра помещений или проверки его исправности при заключении настоящего Договора.

5.4. В случае если по вине Арендатора помещения, сданные в аренду, не могут быть использованы по назначению (приведены в негодность), то Арендатор возмещает Арендодателю причитающуюся за период до истечения срока настоящего Договора арендную плату, а также компенсирует причиненные Арендодателю убытки.

5.5. В случае ухудшения первоначального состояния переданных в аренду помещений на момент их возврата Арендатором по акту приема-передачи Арендатор возмещает Арендодателю убытки.

5.6. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору может фиксироваться актом, который составляется при участии уполномоченных представителей Арендатора, Арендодателя и Балансодержателя.

5.7. Арендатор несет солидарную с иными пользователями помещений ответственность за вред, причиненный в результате ненадлежащего содержания и эксплуатации арендуемых помещений и общего имущества.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора (за исключением условий договора, предусмотренных пунктами 4.2 – 4.5) допускается только по соглашению сторон. Предполагаемые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Арендодатель, Балансодержатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив об этом Арендатора за 1 (один) месяц, в следующих случаях:

6.2.1. если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние арендуемого имущества, инженерного оборудования и прилегающей территории;

6.2.2. невнесения арендной платы (в том числе частичного) за пользование нежилым помещением и/или за пользование земельным участком более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного срока проведения платежа, независимо от ее последующего внесения;

6.2.3. отказа Арендатором более двух раз подряд Арендодателю, Балансодержателю (его полномочным представителем), представителям органов власти и уполномоченным организациям в беспрепятственном доступе к объекту аренды с целью контроля его использования;

6.2.4. невыполнение условий договора на возмещение расходов за коммунальное и эксплуатационное обслуживание помещений (невнесение предусмотренных договором платежей в течение 3 месяцев подряд, неоднократные нарушения других условий договора);

6.2.5. не перечисления денежных сумм, составляющих страховой взнос на страхование арендуемого имущества;

6.2.6. не проведения текущего и капитального ремонта объекта аренды, а также иных работ, предусмотренных условиями настоящего Договора в сроки, установленные Арендодателем либо надзорными организациями;

6.2.7. принятия к рассмотрению судом заявления о признании Арендатора банкротом и введения соответствующей процедуры банкротства, принятия решения о начале процедуры ликвидации Арендатора;

6.2.8. в случае выявленных фактов несоблюдения (нарушения) требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, а также правил и норм по содержанию объекта аренды, установленных законодательством для вида (видов) деятельности, осуществляемого Арендатором;

6.2.9. в случае наличия письменной информации от правоохранительных или иных уполномоченных органов о выявленных в объекте аренды фактах нарушения законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов, законодательства, устанавливающего правовые основы производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, выявления реализации Арендатором контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей экстремизм, и принятых по любому из указанных фактов мер реагирования и (или) привлечения к ответственности.

6.2.10. передачи арендуемых помещений в субаренду, иное пользование третьим лицам, внесение в качестве вклада в уставный капитал без письменного согласования Арендодателя, Балансодержателя проведения Арендатором переоборудования или перепланировки объекта аренды без предварительного согласия Арендодателя, Министерства, а также в других случаях грубого нарушения обязательств по настоящему Договору.

6.3. Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение в 3-х дневный срок с момента расторжения настоящего Договора. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязательств по погашению задолженности по арендной плате и пени, а также внесению иных установленных настоящим Договором платежей.

6.4. По истечении срока Договора с Арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, может быть заключен договор аренды на новый срок в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Действие Договора аренды может быть прекращено по решению государственных органов или решением Правительства Республики Карелия в случаях стихийных бедствий, крупных аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, с возвратом Арендатору уже внесенной арендной платы за неиспользованный срок аренды.

6.6. Любые споры сторон по заключению, расторжению, исполнению условий настоящего Договора, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в соответствии с правилами подведомственности в суд по месту нахождения Арендодателя, Балансодержателя.

Если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для обращения в суд установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, претензия направляется другой стороне заказным письмом. Спор в данном случае может быть передан на разрешение суда по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня направления претензии (требования).

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При изменении наименования, местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, руководителя или реорганизации одной из сторон, она обязана в двухнедельный срок сообщить другой стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда смена руководителя, изменение наименования и реорганизация происходит в соответствии с актами Главы Республики Карелия, Правительства Российской Федерации, Правительства Республики Карелия. При невыполнении настоящего условия сторона, не направившая соответствующее уведомление другой стороне, несет риск всех неблагоприятных последствий, связанных с таким изменением.

7.2. Арендатор обязан согласовать режим работы предприятия общественного питания с Балансодержателем здания – ГКУ РК «Управление делами Правительства Республики Карелия».

7.3. Настоящий Договор составлен на _____ листах в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Балансодержателя, третий - у Арендатора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с даты подписания акта приема-передачи сроком на 360 дней.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1: Акт приема-передачи помещений

Приложение № 2: План помещений

Приложение № 3: Расчет годовой арендной платы за земельный участок

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Арендодатель»:

Юридический/Почтовый адрес: 185035, г.Петрозаводск, ул.Герцена, д.13
ОГРН 103100001685; ИНН 1001040110

«Балансодержатель»:

Юридический/Почтовый адрес: 185028, г.Петрозаводск, пр.Ленина, д.19
ОГРН 1021000519022; ИНН/КПП 1001005853/100101001

«Арендатор» :

«Арендодатель»:

М.П.

«Балансодержатель»:

М.П.

«Арендатор»:

М.П.

Согласовано:

Администрация Главы Республики Карелия

М.П.

АКТ
приема-передачи

от " ____ " _____ 2019

1. В соответствии с настоящим актом Арендодатель, Балансодержатель сдают, а Арендатор _____ принимает:

1.1. нежилые помещения общей площадью 254,6 кв.м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Свердлова, д.8;

1.2. земельный участок, на котором расположено имущество, с кадастровым номером: 10:01:0010116:31.

2. Арендатор с момента подписания настоящего акта принимает на себя полную ответственность за сохранность имущества и земельного участка, указанных в п.1 настоящего акта, как изложено в настоящем Договоре, а так же подтверждает получение ключей от имущества.

3. Характеристика имущества:

- встроено, площадь - **254,6 кв.м.**

4. Наличие и техническое состояние инженерных сетей и систем:

- электроснабжение _____ удовлетворительное

- канализация _____ удовлетворительное

- водоснабжение _____ удовлетворительное

- отопление _____ удовлетворительное

- горячее водоснабжение _____ отсутствует

- принудительная вентиляция _____ отсутствует

5. Техническое состояние здания (имущества):

- материал стен _____ кирпич, удовлетворительное

- покрытие пола _____ бетон, плитка, удовлетворительное

- кровля _____ железная, удовлетворительное

- отделка потолка _____ побелка, удовлетворительное

- наличие окон _____ имеются, удовлетворительное

- состояние дверных блоков - удовлетворительное

6. Арендатор произвел осмотр принимаемого в пользование имущества и земельного участка, указанных в п.1 настоящего акта и ознакомлен со всеми их характеристиками, претензий по состоянию к Арендодателю не имеет.

ИМУЩЕСТВО СДАЛ:

«Арендодатель»

«Балансодержатель»

_____/_____/_____
М.П.

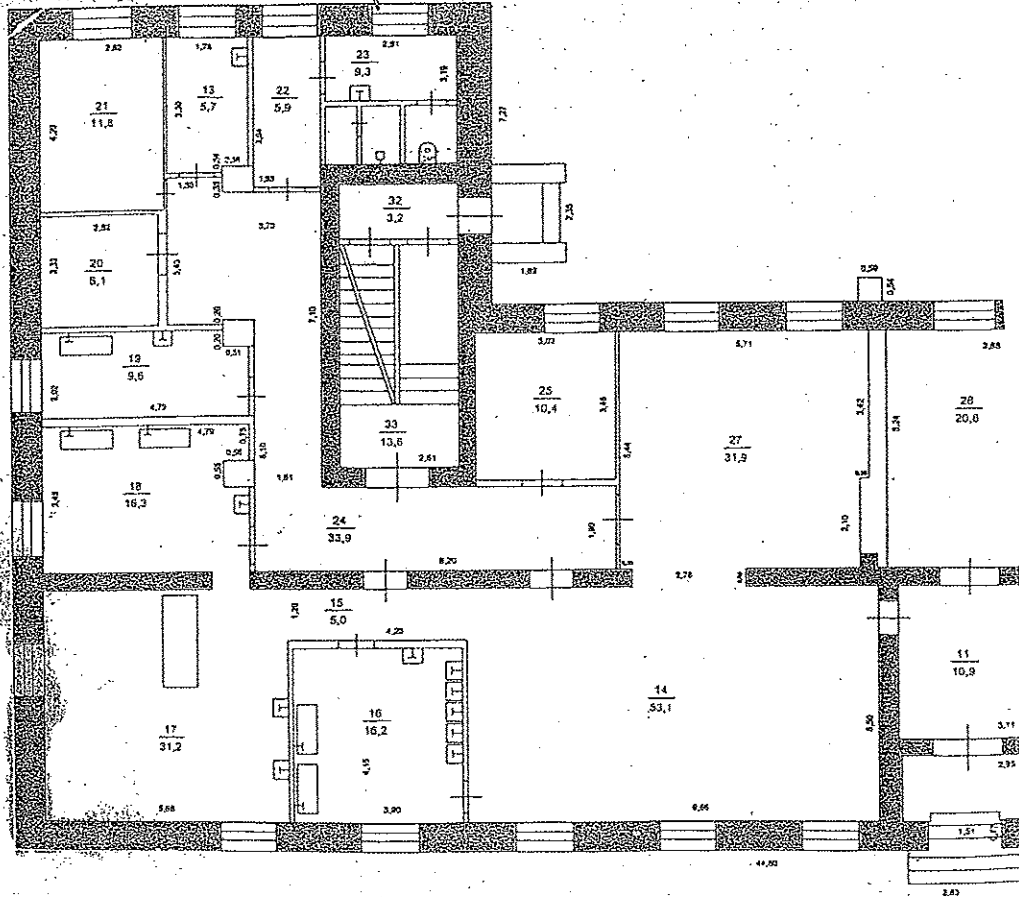
_____/_____/_____
М.П.

ИМУЩЕСТВО ПРИНЯЛ:

«Арендатор»

_____/_____/_____
М.П.

I этаж
(г.Петрозаводск, ул.Свердлова, д.8)



«Арендодатель»

«Балансодержатель»

«Арендатор»

М.П.

М.П.

М.П.

Расчет арендной платы

Объект аренды: Земельный участок, кад. № 10:01:0010116:31

Адрес объекта: 185035, Россия, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Свердлова, д.8

Расчет доли арендатора помещений в праве на неделимый земельный участок:

Размер доли определяется по формуле:

$$(Kст/Sзу)*((Sзу/Sзд)* Sар), \text{ где:}$$

Kст - Кадастровая стоимость земельного участка - 5426207,18 руб.;

Sзу - Общая площадь земельного участка - 1863 кв.м;

Sзд - Площадь зданий (сооружений) на участке - 2803,1 кв.м;

Sар - Общая площадь арендуемых зданий (помещений) - 254,6 кв.м.

С учетом приведённых показателей кадастровая стоимость доли земельного участка составляет:

$$(5426207,18/1863)*((1863/2803,1)*254,6) = 492851,61 \text{ руб.}$$

Размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$П*КД, \text{ где:}$$

П - процент (для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания в костомукшском и петрозаводском городских округах, беломорском, медвежьегорском, сегежском, сортавальском муниципальных районах) - 18 %;

КД - кадастровая стоимость доли - 492851,61.

С учетом приведённых выше показателей арендная плата составляет:

- за год: $0,18*492851,61 = 88713,29$ (Восемьдесят восемь тысяч семьсот тринадцать рублей 29 копеек);- за месяц с января по ноябрь: 7392,77 (Семь тысяч триста девяносто два рубля 77 копеек);
за декабрь: 7392,82 (Семь тысяч триста девяносто два рубля 82 копеек)

«Арендодатель»

«Балансодержатель»

«Арендатор»

М.П._____
М.П._____
М.П.

