

ДОГОВОР № 80-2017

о передаче объектов муниципального нежил
фонда, закрепленных на праве оперативного управления,
в аренду без права выкупа

с.Кармаскалы

18 августа 2017 г.

Муниципальное образовательное бюджетное учреждение Центр детского (юношеского) технического творчества с.Прибельский муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Сагадиевой Елены Касымовны, и Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств» муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Батталова Ханифа Фалитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны по согласованию с Администрацией муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, именуемой в дальнейшем «Собственник», в лице Администрации муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, ИНН 0229010190, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 02 №005291002, выдан МРИ ФНС №8 по РБ от 13.01.2006 г., именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя комитета – начальника отдела Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Кармаскалинскому району Миндияхметова Наиля Талгатовича, действующего на основании Положения о территориальном органе Министерства земельных и имущественных отношений РБ-районном комитете по управлению собственностью от 09.08.2007 г. №1458, доверенности, выданной муниципальным районом Кармаскалинский район Республики Башкортостан №2373 от 07.12.2016 г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Согласно условиям настоящего договора Арендодатель на основании Приказа МОБУ Центр детского (юношеского) технического творчества с.Прибельский от 18.08.2017 г. №____, передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, следующие объекты муниципального нежил фонда: помещения на втором этаже 2-х этажного кирпичного здания, расположенного по адресу: РБ, Кармаскалинский район, с.Прибельский, ул. Ленина, 17 общей площадью 130,2 кв.м., для использования в целях: проведения музыкальных занятий с детьми.

1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует с 07 сентября 2017 г. по 01 сентября 2018 г.

Условия настоящего договора распространяются на взаимоотношения Сторон, возникшие с 18.08.2017 г. в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.3. Стороны признают, что они надлежащим образом ознакомлены с состоянием объекта и находят его пригодным для использования в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. Передача объекта в пользование Арендатора осуществляется Арендодателем не позднее десяти календарных дней со дня заключения настоящего договора с составлением акта приема-передачи в трех экземплярах и уведомлением Собственника в течение семи календарных дней после подписания данного акта. Арендодатель и Собственник не несут ответственности за недостатки сданного в аренду объекта, которые были ими оговорены при заключении настоящего договора, или были заранее известны Арендатору, или должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра объекта при его передаче.

1.5. Отказ либо уклонение Арендатора от подписания акта приема-передачи объекта в течение пяти дней со дня поступления предложения об этом признаются Сторонами официальным предложением Арендатора о расторжении настоящего договора. С этого момента договор прекращает свое действие.

1.6. В случае занятия Арендатором объекта без подписания акта приема-передачи Стороны признают фактически установившиеся договорные отношения, при этом Арендатор не вправе предъявлять претензии по поводу состояния объекта.

1.7. Настоящий договор в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации является договором присоединения.

Изменение существенных условий предоставления в аренду объектов муниципального нежилого фонда в результате принятия иных решений Правительства Республики Башкортостан или Совета муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, чем было установлено при заключении настоящего договора, влечет за собой безакцептное изменение условий настоящего договора. При этом обязанность уведомления Сторон об изменении существенных условий договора возлагается на Собственника.

1.8. Арендатор не вправе распоряжаться как правом аренды, предоставленным ему в соответствии с условиями настоящего договора, так и непосредственно арендуемым объектом путем его продажи, передачи третьим лицам в залог, безвозмездное пользование, а также внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ и других организаций или любым иным образом.

На данное право не может быть обращено взыскание кредиторами Арендатора.

Передача объекта в аренду не влечет за собой перехода права собственности на данный объект.

1.9. С согласия Арендодателя и Собственника Арендатор вправе сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем). Размер общей площади нежилого фонда, сдаваемого в субаренду, не может превышать двадцати пяти процентов от общей площади арендуемого объекта.

1.10. Стороны признают, что они надлежащим образом извещены обо всех условиях заключения и действия настоящего договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Собственник обязуется:

2.1.1. Своевременно рассматривать предложения Арендатора об изменении разрешенного использования объекта или его площади. В случае согласия на изменение разрешенного использования объекта или его площади Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору о внесении в него изменений;

2.1.2. Производить учет и контроль внесения арендной платы, соблюдения условий настоящего договора Арендатором;

2.1.3. Доводить до сведения Арендатора новые расчеты арендной платы по настоящему договору в случае изменения размера и порядка внесения арендной платы за пользование объектом.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. В соответствии с условиями настоящего договора передать указанный в нем объект Арендатору по акту приема-передачи и представить один его экземпляр Собственнику;

2.2.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения назначения объекта, а также его ремонта и переоборудования;

2.2.3. Не менее чем за три месяца, письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о ликвидации здания по градостроительным соображениям.

Взаимоотношения Сторон по этому вопросу могут быть определены в дополнительном соглашении к настоящему договору;

2.2.4. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, вместе с ним немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий этих аварий;

2.2.5. По окончании срока действия настоящего договора принять объект по акту приема-передачи и направить один его экземпляр Арендодателю.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать арендуемый объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора;

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях требования надзорных и контролирующих органов, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им объекта;

2.3.3. Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, надзорных и контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате

деятельности Арендатора и ставящих под угрозу сохранность объекта, экологическую и санитарную обстановку вне арендуемых помещений;

2.3.4. Содержать объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, а также постоянно поддерживать в надлежащем состоянии фасад здания. Обеспечивать сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования на объекте.

При отсутствии у Арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций арендуемого объекта производят соответствующие жилищно-коммунальные службы или иные организации по договору с Арендатором за его счет;

2.3.5. Не производить на объекте без письменного разрешения Арендодателя прокладки скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

Неотделимые улучшения арендуемого объекта производятся Арендатором только после согласования с Арендодателем и Собственником.

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором, не возмещается.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладки сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за счет Арендатора в срок, определенный предписанием Арендодателя;

2.3.6. Своевременно исключительно по письменному разрешению Арендодателя за свой счет, своими силами и материалами в сроки, предусмотренные согласованным с Арендодателем графиком, производить текущий и капитальный ремонты арендуемого объекта.

При выполнении каждого этапа указанных работ Арендатор в течение десяти дней представляет Арендодателю отчеты;

2.3.7. Если объект, сданный в аренду, выбывает из строя до окончания полного амортизационного срока его службы, то Арендатор возмещает Арендодателю и Собственнику недовнесенную им арендную плату за выбывший из строя объект, а также иные убытки в соответствии с законодательством;

2.3.8. Оформить в установленном порядке право пользования земельным участком пропорционально площади арендуемого объекта;

2.3.9. Заключение в течение десяти дней с момента вступления в силу настоящего договора договор с Арендодателем либо при наличии фактической возможности с иными организациями на обслуживание арендуемого объекта и снабжение его энергетическими и другими ресурсами.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе самостоятельно обслуживать арендуемый объект;

2.3.10. Обеспечивать представителям Арендодателя и Собственника беспрепятственный доступ на объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора;

2.3.11. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налог на добавленную стоимость;

2.3.12. Сдавать арендуемый объект в субаренду (поднаем) в соответствии с пунктом 1.9 настоящего договора только с согласия Арендодателя и Собственника по договору субаренды.

Прекращение действия настоящего договора влечет за собой автоматическое прекращение договора субаренды. При этом исключается возложенное преимущественное право Субарендатора на перезаключение договора аренды на ранее занимаемое им по договору субаренды помещение;

2.3.13. Не допускать фактического неиспользования арендуемого объекта сроком более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

2.3.14. Предоставлять, в случаях необходимости, часть арендуемых помещений (не более тридцати процентов от общей площади) органам государственного управления для исполнения государственных обязанностей на срок до трех месяцев с соответствующим уменьшением арендной платы на указанный период пропорционально предоставляемой площади объекта;

2.3.15. Письменно сообщить Арендодателю и Собственнику не позднее, чем за месяц о предстоящем продлении договора или об освобождении объекта как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении. В случае освобождения объекта сдать его Арендодателю по акту приема-передачи, в исправном состоянии с учетом его износа в соответствии с действующими нормативами.

При несвоевременной подаче заявления о продлении срока действия настоящего договора Арендатор может приобрести право на аренду занимаемого объекта на общих основаниях согласно пункту 6.4 Порядка оформления прав пользования муниципальным имуществом муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан;

2.3.16. По истечении срока действия настоящего договора, а также при досрочном прекращении его действия в срок не более четырнадцати дней передать по акту приема-передачи Арендодателю вместе с арендуемым объектом все произведенные в нем перестройки и переделки, а также неотделимые улучшения, не требуя возмещения средств.

2.4. Стороны обязуются своевременно, не позднее двух недель со дня наступления соответствующих обстоятельств, письменно извещать друг друга об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов, а также фактах ликвидации и реорганизации и иных обстоятельствах, имеющих отношение к предмету настоящего договора.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Расчет арендной платы за владение и пользование объектами муниципального нежилого фонда производится в соответствии с Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом МР Кармаскалинский район Республики Башкортостан, утвержденной Решением Совета МР Кармаскалинский район Республики Башкортостан, оформляется в виде приложения к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Размер арендной платы подлежит досрочному пересмотру по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных законодательством.

Размер арендной платы пересматривается Собственником в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы.

При изменении размера арендной платы оформляется новый расчет арендной платы, который становится неотъемлемой частью настоящего договора.

Новый расчет арендной платы направляется Арендатору уведомлением и является обязательным для исполнения. Новый размер арендной платы устанавливается с момента внесения соответствующих изменений, указанных в расчете арендной платы.

Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее пяти дней с момента его отправки заказным письмом по адресу Арендатора, указанному в настоящем договоре, или не позднее пяти дней с момента получения нового расчета арендной платы под роспись Арендатором либо его представителем.

3.3. Арендная плата **вносится Арендатором за каждый квартал вперед с оплатой до десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала** путем перечисления денежных средств на расчетный счет *Управления Федерального Казначейства*, без выставления Арендатору счета на оплату.

3.4. Расторжение или прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пени.

3.5. В случае использования Арендатором объекта по истечении срока действия настоящего договора (несвоевременный возврат арендуемого объекта) в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор обязуется вносить арендную плату и пени за просрочку платежа за пользование объектом в размере и порядке, установленном настоящим договором.

3.6. Арендатор оплачивает предоставляемые ему коммунальные и иные услуги по отдельным договорам, заключаемым между Арендатором и Арендодателем или предприятиями, обслуживающими объект.

Арендная плата за землю и платежи за пользование другими природными ресурсами не включаются в состав годовой арендной платы за пользование объектом, устанавливаются и вносятся в

порядке и пределах, определяемых соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3.7. Отказ Арендатора от внесения, невнесение или частичное внесение им арендной платы и других платежей, предусмотренных настоящим договором, более двух раз подряд по истечении установленных договором сроков платежа являются основаниями для досрочного расторжения настоящего договора.

3.8. При наличии факта просрочки платежа по арендной плате и начисленным пеням любые платежи, вносимые Арендатором по настоящему договору, направляются на погашение имеющейся задолженности в следующем порядке:

в первую очередь – на погашение задолженности по арендной плате за истекший период;

во вторую очередь – на погашение задолженности по начисленным пеням за просрочку внесения арендной платы за истекший период;

в третью очередь – на погашение арендной платы за текущий период.

4. Ответственность Сторон. Санкции

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. При невыполнении подпункта 2.2.1 настоящего договора Арендодатель уплачивает пени в размере 0,3 процента от суммы ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. При невнесении Арендатором в установленные настоящим договором сроки арендной платы начисляются пени в размере 0,3 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Пени, взыскиваемые в соответствии с подпунктами 4.1.1 и 4.2.1 настоящего договора, вносятся Арендодателем и Арендатором на счет Управления Федерального казначейства по Республике Башкортостан.

4.4. Уплата пеней, установленных настоящим договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств.

4.5. В случае ухудшения состояния арендованного объекта при прекращении или расторжении настоящего договора Арендатор возмещает Арендодателю и Собственнику причиненный ущерб в соответствии с законодательством.

5. Расторжение договора

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон путем заключения соглашения о расторжении договора, подписанного всеми Сторонами.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по требованию Собственника при возникновении следующих обстоятельств:

5.2.1. Использование объекта с нарушением условий разрешенного использования арендуемого объекта, установленных настоящим договором;

5.2.2. Фактическое неиспользование объекта более одного месяца (за исключением срока проведения капитального ремонта объекта или его реконструкции);

5.2.3. Существенное ухудшение либо необеспечение сохранности арендуемого объекта;

5.2.4. Неуплата или просрочка Арендатором внесения арендной платы в сроки, установленные пунктом 3.3 настоящего договора, в течение трех месяцев, независимо от ее последующего внесения. Частичное внесение арендной платы приравнивается к ее невнесению, невнесение (частичное внесение) Арендатором арендной платы в течение более чем за два срока подряд является основанием досрочного расторжения настоящего договора;

5.2.5. Отказ от внесения арендной платы на измененных условиях в случае, когда такие изменения внесены в порядке, предусмотренном настоящим договором;

5.2.6. Неисполнение обязанности по производству текущего и капитального ремонтов арендуемого объекта в установленные сроки;

5.2.7. Передача объекта в субаренду без согласования с Арендодателем и Собственником, а также допущение Арендатором фактического пользования объектом по договорам комиссии, агентирования, поручения и т.д.;

5.2.8. Переоборудование и реконструкция объекта без согласования с Арендодателем и Собственником;

5.2.9. Нарушение Арендатором условий пункта 1.8 и подпункта 2.3.15 настоящего договора;

5.2.10. Обращение Арендодателя в случае задолженности Арендатора перед Арендодателем по коммунальным платежам;

5.2.11. Постановка арендуемого объекта на реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт либо принятие решения о сносе здания по градостроительным соображениям.

6. Прочие условия

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством.

6.2. Споры, возникшие при неисполнении настоящего договора, разрешаются в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Особые условия

7.1. Реорганизация Арендодателя и Собственника, а также перемена собственника арендуемого объекта не являются основаниями для прекращения или расторжения настоящего договора.

7.2. Условия настоящего договора сохраняют свою силу на весь срок его действия и в случаях, когда после его заключения действующим на территории Республики Башкортостан законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора (за исключением систематического изменения коэффициентов расчета годовой арендной платы)

8. Приложения

8.1. Расчет годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан.

8.2. Акт приема передачи к договору о передаче объектов муниципального нежилого фонда, закрепленных на праве оперативного управления, в аренду без права выкупа.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Муниципальное образовательное бюджетное учреждение Центр детского (юношеского) технического творчества с.Прибельский муниципального района Кармаскалинский район РБ. 453012, Кармаскалинский р-н, с. Прибельский, ул. Ленина, 17

Расчетный счет № 40204810800000001738 в Кармаскалинском ОСБ № 4616

БИК 048073601 ИНН 0229010792 КПП 022901001 ОКПО 96221607 ОКВЭД 80.10.3

АРЕНДАТОР: Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств» муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан

Юридический адрес: 453020, РБ, Кармаскалинский р-н, с. Кармаскалы, ул. Садовая 25\1. Расчетный счет № 40701810106160086435 л/сч 30133100010 Башкирское отделение №8598, г.Уфа БИК 048073601

от Арендодателя:

Директор МОБУ ДОД ЦДЮТТ с Прибельский
Сагадиева Е.К.

(подпись)

Согласовано:

председатель комитета – начальник
отдела КУС Минземимущества РБ
по Кармаскалинскому району
Миндяхметов Н.Т.

от Арендатора:

Директор МАУ ДО ДШИ
Батталов Х.Ф.

(подпись)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
К ДОГОВОРУ № 80-2017
О ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО
ФОНДА В АРЕНДУ БЕЗ ПРАВА ВЫКУПА

с. Кармаскалы

18 августа 2017 г.

Мы, нижеподписавшиеся, от передающей стороны: директор Муниципального образовательного бюджетного учреждения Центр детского (юношеского) технического творчества с.Прибельский муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан Сагадиева Елена Касымовна, от принимающей стороны: директор Муниципального автономного учреждения дополнительного образования «Детская школа искусств» муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан Батталов Ханиф Фалитович, составили настоящий акт о том, что на основании договора о передаче объектов муниципального нежилго фонда, закрепленных на праве оперативного управления, в аренду без права выкупа от 18.08.2017 г. № 80-2017, Муниципальное образовательное бюджетное учреждение Центр детского (юношеского) технического творчества с.Прибельский муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, передает, а Муниципальное автономное учреждение дополнительного образования «Детская школа искусств» муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан принимает во временное владение и пользование объект муниципального нежилго фонда: помещения на втором этаже 2-х этажного кирпичного здания, расположенного по адресу: РБ, Кармаскалинский район, с. Прибельский, ул. Ленина, 17 общей площадью 130,2 кв.м., для использования в целях: проведения музыкальных занятия с детьми сроком с 07 сентября 2017 г. по 01 сентября 2018 г.

Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и являющихся неотъемлемой частью договора аренды №80-2017 от 18 августа 2017 г.

Один экземпляр настоящего Акта в десятидневный срок со дня подписания необходимо представить в Комитет по управлению собственностью Минземимущества Республики Башкортостан по Кармаскалинскому району.

Подписи сторон:

От Арендодателя
Директор




(подпись)
М.П.

Сагадиева Е.К.

От Арендатора
Директор




(подпись)
М.П.

Батталов Х.Ф.

Согласовано
Председатель комитета - начальник
КУС МЗИО РБ по Кармаскалинскому району

18 августа 2017 г.

Миндияхметов Н.Т.

"Утверждаю"
Директор МОБУ ДОД ЦДЮТТ с.Прибельский

" 18 " / августа 2017 года

Сагадиева Е.К.

РАСЧЕТ

Годовой арендной платы на 2017 г.

К договору аренды от 18 . 08 . 2017 года № 80-2017
расположенного по адресу:

РБ , Кармаскалинский район с. Прибельский ул.Ленина, 17
Муниципальное автономное учреждение дополнительного
образования «Детская школа искусств» муниципального района
Арендатор: Кармаскалинский район РБ

В соответствии с Методикой определения годовой арендной платы за пользование муниципальным имуществом муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, утвержденной решением Совета муниципального района Кармаскалинский район РБ от 29.05.2013 г. № 11-7 расчет размера годовой арендной платы выполняется следующим образом:

$A_{пл} = Cc \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times S \times (1 + Kндс)$, где

Обозначение	Содержание	Значение
А пл.	Размер годовой арендной платы за использование помещений (руб.)	4 872,25
Cc	Размер стоимости одного квадратного метра нового строительства (руб.)	25 169
K1	Коэффициент, учитывающий территориально-экономическую зону расположения арендуемого объекта муниципального нежилго фонда	1,50
K2	Коэффициент вида деятельности	0,01
K3	Коэффициент качества нежилго помещения	1,00
K4	Коэффициент использования мест общего пользования арендуемого объекта государственного нежилго фонда (коридоры, туалеты, вестибюли и др.)	1,00
K5	Коэффициент типа здания (строения) арендуемого объекта	0,08
K6	Коэффициент качества строительного материала	1,50
K7	Коэффициент инфляции	1,00
K8	Коэффициент износа $K8 = (100\% - \%износа) / 100\%$	0,70
S	Площадь помещения кв.м.	130,20
Kндс	Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (устанавливается равным 18%)	0,18

Квартальная арендная плата составляет - 1 218,06 руб. в том числе НДС - 185,81 руб.

Квартальная арендная плата, без учета НДС, составляет 1032,26 руб.