



Российская Федерация
Республика Карелия

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

185035, г. Петрозаводск, ул. Герцена, 13. Тел. (8142) 78-24-59. Факс (8142) 76-10-95

ПРИКАЗ

«16» октября 2018 года

№ 190

г. Петрозаводск

Об утверждении примерного договора аренды имущества,
находящегося в собственности Республики Карелия

В соответствии с пунктом 3.1 Положения о порядке передачи имущества, находящегося в государственной собственности Республики Карелия, в аренду и безвозмездное пользование, утвержденного постановлением Правительства Республики Карелия от 22 февраля 2000 года № 44-П «Об утверждении Положения о порядке передачи имущества, находящегося в государственной собственности Республики Карелия, в аренду и безвозмездное пользование», приказываю:

1. Утвердить прилагаемый примерный договор аренды имущества, находящегося в собственности Республики Карелия.

2. Признать утратившим силу приказ Государственного комитета Республики Карелия по управлению государственным имуществом и организации закупок от 30.12.2016 № 1219 «Об утверждении примерного договора аренды имущества, находящегося в собственности Республики Карелия» («Собрание законодательства РК», № 4, апрель, 2017, ст. 781; № 2, февраль, 2018, ст. 451; «Карелия», № 22, 20.04.2017).

Министр

С. Ю. Щебекин

Утвержден приказом
Министерства имущественных
и земельных отношений
Республики Карелия
от 16.10.2018 № 190

ДОГОВОР АРЕНДЫ
имущества, находящегося в собственности
Республики Карелия

г. Петрозаводск

" ____ " _____ 20 ____ г.

Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия,
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны в лице _____,
действующего(-ей) на основании _____, 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.

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и
пользование на условиях, определяемых настоящим Договором, по акту приема-
передачи (приложение № 1) нежилые помещения, являющиеся собственностью
Республики Карелия, общей площадью _____, расположенные _____ по адресу:
_____, (далее - объект аренды, имущество, нежилые помещения, помещения).

1.2. Объект аренды передается во временное владение и пользование в целях:

1.3. К моменту подписания Договора Арендатор произвел осмотр
принимаемого в пользование имущества и ознакомлен со всеми его
характеристиками, в том числе недостатками, и претензий по состоянию имущества к
Арендодателю не имеет.

1.4. На срок аренды нежилых помещений к Арендатору в соответствии со
статьей 652 Гражданского кодекса Российской Федерации переходит право аренды
земельного участка площадью _____ с кадастровым номером _____,
находящегося по адресу: _____, который необходим для эксплуатации
объекта аренды (далее по тексту - земельный участок).

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с _____ по _____.

2.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

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 пункте 2.1 договора.

В случае, если на дату, указанную в пункте 2.1 настоящего договора, объект аренды не предан Арендатору по причинам, не зависящим от Арендатора, арендная плата подлежит начислению с момента фактической передачи Арендодателем объекта аренды по акту приема-передачи.

III. ПРАВА СТОРОН

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. 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;

3.1.2. досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Договором;

3.1.3. устанавливать сроки проведения текущего и капитального ремонта Объекта аренды.

3.2. Арендатор имеет право:

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

3.2.2. пользоваться общедолевым имуществом здания (сооружения);

3.2.3. досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

IV. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

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

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

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. 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, на регистрацию не направляется, а Арендатор считается уклонившимся от заключения Договора;

4.2.2. 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), газоснабжению (в том числе поставке бытового газа в баллонах), теплоснабжению (отоплению), в том числе поставке твердого топлива при наличии печного отопления и пр.), ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (если нежилые помещения расположены в многоквартирном доме), платежи за содержание и ремонт общего имущества здания, в котором расположены арендуемые помещения, и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором или законодательством Российской Федерации;

4.2.3. 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, договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов), своевременно вносить предусмотренные вышеуказанными договорами платежи.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае если помещения расположены в многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

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

Арендатор обязан направлять Арендодателю копии договоров, указанных в настоящем пункте Договора, в течение 3 (трех) календарных дней с момента их заключения;

4.2.4. 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;

4.2.5. самостоятельно получать заключения соответствующих уполномоченных органов по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, пожарного надзора по функциональному использованию имущества; обеспечивать

исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

4.2.6. осуществлять эксплуатацию имущества в соответствии с условиями противопожарной безопасности и требованиями действующего законодательства Российской Федерации (в том числе в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"). В соответствии со статьей 64 указанного Федерального закона Арендатор обязан самостоятельно подать декларацию пожарной безопасности в соответствующий уполномоченный орган пожарного надзора. Ответственность за противопожарную безопасность эксплуатации объекта аренды несет Арендатор;

4.2.7. за свой счет привести объект аренды в полное соответствие с требованиями пожарной безопасности, с требованиями санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, своевременно проводить дератизацию, дезинфекцию, дезинсекцию объекта аренды. В случае если в результате проверки надзорных, контрольных органов уполномоченной инстанцией будет вынесено решение (любой иной нормативный или ненормативный акт) об административном приостановлении деятельности Арендатора на арендуемой площади, указанное обстоятельство не является основанием для приостановления начисления и уплаты арендных платежей либо уменьшения их размера. Арендатор обязан за свой счет и в кратчайшие сроки устранить выявленные нарушения и восстановить возможность дальнейшей эксплуатации объекта аренды. Расходы, понесенные Арендатором в рамках исполнения указанных обязанностей, компенсации Арендатору не подлежат;

4.2.8. 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;

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

4.2.10. не производить реконструкции, перепланировки и переоборудования арендуемого имущества без письменного разрешения Арендодателя.

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;

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

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

4.2.13. поддерживать фасад здания, в котором расположены нежилые помещения, в исправном техническом и санитарном состоянии. Арендатор обязан осуществлять по требованию Арендодателя в согласованные с ним сроки за свой счет ремонт фасада здания в соответствии с проектно-сметной документацией, согласованной с Арендодателем;

4.2.14. 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);

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

4.2.16. 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;

4.2.17. самостоятельно, за счет собственных средств в установленном порядке заключать договор с энергоснабжающей организацией на присоединение энергетических мощностей и выполнять все необходимые технические мероприятия по энерго- и ресурсосбережению, подключению энергоносителей и подведению водоснабжения к нежилому помещению. Арендатор в течение 3 (трех) календарных дней с момента осуществления технологического присоединения обязан представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Республики Карелия (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств);

4.2.18. 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, заключение которых предусмотрено пунктом 4.2.3. Договора, в части содержащихся в них сведений об объекте аренды и в течение 10 (десяти) календарных дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений;

4.2.19. оформлять в установленном порядке паспорт на световое оформление здания, выполнять за свой счет необходимые работы по устройству подсветки здания в соответствии с паспортом цветоцветового оформления и поддерживать его в рабочем состоянии.

Арендатор обязан обеспечивать включение имеющихся систем архитектурно-декоративного подсвета зданий (строений/сооружений) по графику работы уличного освещения, если не установлен другой режим действия светотехнических систем;

4.2.20. письменно уведомлять Арендодателя 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;

4.2.21. сообщать Арендодателю 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;

4.2.22. при прекращении Договора в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения Договора передать Арендодателю 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 после прекращения действия настоящего Договора Арендатор оплачивает арендную плату за объект аренды до момента фактической передачи имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Арендатор не имеет права:

4.3.1. без согласия Арендодателя сдавать объект аренды частично или полностью в субаренду;

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

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

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

V. СТРАХОВАНИЕ

5.1. Арендатор обязан осуществлять страхование арендуемого помещения в течение всего периода действия настоящего Договора, принимать все необходимые и достаточные меры для заключения, поддержания в силе и возобновления договора страхования. Страховая сумма по договору страхования должна быть не меньше страховой стоимости объекта аренды. Страховая стоимость может быть определена двумя способами: рассчитана страховой компанией в соответствии с установленной методикой либо на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта, который выполнен независимым оценщиком по заказу и за счет средств Арендатора.

Арендатор обязан своевременно вносить предусмотренные договором страхования страховые взносы.

Страхователем объекта аренды выступает Арендатор. Выгодоприобретателем по договору страхования выступает Арендодатель.

5.2. Страховой полис объекта аренды хранится у Арендатора. Копия страхового полиса объекта аренды хранится у Арендодателя.

5.3. При наступлении страхового события Арендатор обязан:

5.3.1. сообщить Страховщику, Арендодателю, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, аварийные службы и иные) о наступлении страхового события, направить письменное сообщение в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты происшествия посредством факсимильной, почтовой или телеграфной связи либо вручить сообщение представителям Страховщика, Арендодателя;

5.3.2. не дожидаясь прибытия на место представителей Страховщика, работников полиции или представителей других компетентных органов, собрать доступную предварительную информацию, по возможности зафиксировать картину ущерба с помощью фото- или видеосъемки, составить акт в произвольной форме с участием очевидцев (свидетелей) страхового случая и передать подготовленную информацию Страховщику, Арендодателю;

5.3.3. принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного объекта аренды до его осмотра представителями Страховщика;

5.3.4. обеспечить Страховщику, Арендодателю, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного объекта аренды, переданного ему в аренду;

5.3.5. направить Страховщику заявление о страховом событии и копию акта осмотра инженерной службы или управляющей компании о произошедшем страховом событии. Акт осмотра должен быть подтвержден инженерными службами.

5.4. Страховое возмещение, получаемое Арендатором при наступлении страхового случая, направляется исключительно на восстановление эксплуатационных качеств арендуемых им помещений.

5.5. Если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Арендатор обязан произвести ремонт и восстановить объект аренды за счет собственных средств.

5.6. При наступлении страхового события Арендодатель с целью принятия решения о целесообразности восстановления объекта аренды может создать комиссию с участием Арендатора при согласии последнего.

При принятии решения о восстановлении объекта аренды и согласии Арендатора осуществить восстановление заключается соглашение о восстановлении объекта аренды, включающее план-график проведения восстановительных работ и смету затрат в рамках страхового возмещения.

5.7. В случае невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного 4.2.7. настоящего Договора, Арендодатель оставляет за собой право страхования арендуемых помещений от любого ущерба и разрушений по причине пожара, наводнения и других страхуемых рисков (пожар, затопление, взрыв, разрушение), от которых обычно страхуется собственность, аналогичная имуществу, от своего имени с отнесением всех расходов по страхованию на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления Арендатору письменного требования.

5.8. Арендатор обязуется продолжать договор страхования в течение срока действия настоящего Договора.

VI. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

6.1. За пользование указанными в пункте 1.1. Договора нежилыми помещениями Арендатор выплачивает арендную плату, размер которой составляет _____ руб. в месяц (без НДС).

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

6.2. 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 _____ в Отделение-НБ Республика Карелия,

БИК _____, Код бюджетной классификации: _____ - на сумму основного платежа (арендной платы); _____ - на сумму пени; ОКТМО - _____.

При этом в платежных документах в обязательном порядке указывается номер настоящего Договора, назначение платежа (аренда помещений) и месяц (период), в счет которого вносится арендная плата. В случае отсутствия указания назначения платежа и периода, за который вносится платеж, Арендодатель вправе самостоятельно определить период и назначение платежа.

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 Арендодателя.

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), ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (если нежилые помещения расположены в многоквартирном доме), 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. Все перечисленные выше расходы Арендатор оплачивает самостоятельно на основании соответствующих договоров, заключенных от своего имени. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносятся Арендатором самостоятельно в соответствии с порядком, установленным собственниками помещений в многоквартирном доме на специальный счет или на счет регионального оператора. 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.

6.3. 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 индексируется без согласования с Арендатором в одностороннем порядке Арендодателем 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 _____ рубля.

6.4. 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 арендой платы и сроки ее внесения подлежат изменению с даты вступления в силу таких нормативных правовых актов.

6.5. 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 Арендодателя на ежегодное увеличение размера арендной платы в порядке, установленном Договором.

6.6. 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 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания Договора.

При нарушении сроков оплаты наступает ответственность, предусмотренная пунктом 4.2.21. настоящего Договора.

6.7. 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 по акту приема-передачи. Просрочка исчисляется начиная со следующего за сроком платежа дня. День погашения задолженностей пенями не облагается.

6.8. За пользование указанным в пункте 1.4. Договора земельным участком Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере, определенном в соответствии с приложением N 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: N счета: _____ в Отделение-НБ Республика Карелия; БИК: _____; ИНН: 1001040110; КПП: 100101001; ОКТМО: _____; КБК: _____ - на сумму основного платежа; _____ - пени ежемесячно по пятое число (включительно) месяца, предшествующего текущему месяцу.

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, следующего за годом, 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.

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

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

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

7.2. За нарушение обязательств, предусмотренных настоящим Договором (за исключением пункта 4.2.15 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.

7.3. Арендодатель 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.

7.4. 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.

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

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

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

VIII. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

8.1.2. 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;

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

8.1.4. незаключения в установленный настоящим Договором срок договоров на техническое обслуживание и коммунальные услуги либо невыполнения условий данных договоров (невнесение предусмотренных договором платежей в течение 2 (двух) месяцев подряд), неоднократные нарушения других условий договоров;

8.1.5. непорочности денежных сумм, составляющих страховой взнос на страхование арендуемого имущества;

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

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

8.1.8. 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;

8.1.9. 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.

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

8.2. Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение в течение 3 (трех) календарных дней с момента прекращения настоящего Договора.

Прекращение Договора не освобождает Арендатора от обязательств по погашению задолженности по арендной плате и пени, а также внесению иных установленных настоящим Договором платежей.

8.3. Действие Договора 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 Российской Федерации, с возвратом Арендатору уже внесенной арендной платы за неиспользованный срок аренды.

8.4. 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 <1>.

8.4.1. По истечении срока Договора Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок без проведения конкурса или аукциона. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за месяц до окончания действия Договора. При заключении договора аренды на новый срок условия Договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если после истечения срока Договора Арендатор продолжает пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц <2>.

8.5. 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.

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).

IX. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен на _____ листах в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписывается уполномоченными представителями сторон и скрепляется печатью (при наличии). Договор прошит, пронумерован и заверен подписью уполномоченного представителя Арендодателя и скреплен печатью (при наличии).

9.2. Арендатор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией Договора. Расходы по государственной регистрации несет Арендатор.

X. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

приложение № 1: Акт приема-передачи;

приложение № 2: План помещений;

приложение № 3: Расчет платы за использование земельного участка.

XI. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Место нахождения: 185035, г. Петрозаводск, ул. Герцена, 13.

Почтовый адрес: 185035, г. Петрозаводск, ул. Герцена, 13.

Расчетный счет: арендная плата перечисляется по реквизитам, указанным в пункте 16 Договора.

ИНН 1001040110; ОГРН 103100001685; ОКВЭД 75.11.21.

АРЕНДАТОР

Наименование (фамилия, имя, отчество - для физических лиц)

ОГРН _____; ИНН _____;

КПП _____; СНИЛС (для физических лиц) _____.

Паспортные данные (для физических лиц) _____

Юридический адрес (для физических лиц - адрес регистрации и адрес фактического проживания): _____

Почтовый адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон/факс: _____

Расчетный счет _____ в _____

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
_____	_____
М.П.	М.П.

<1> Пункт включается в договор аренды имущества, заключаемый по результатам конкурса или аукциона, которые проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

<2> Пункт включается в договор аренды имущества, заключаемый без проведения конкурса или аукциона.