

УКРАИНА
ДЗЕРЖИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
РЕШЕНИЕ

от 31.01.2014 № 6/45-12

Об аренде объектов территориальной
громады г. Дзержинска

С целью повышения эффективности использования имущества, создания единого организационного экономического механизма взимания арендной платы, возмещения общих расходов организации, обслуживающей жилой фонд на содержание дома и придомовой территории собственниками нежилых встроенных помещений, руководствуясь статьей 9 Закона Украины «Об основах государственной регуляторной политики в сфере хозяйственной деятельности», Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», Хозяйственным кодексом Украины, статьей 25, статьей 59 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», городской совет

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить:

- Положение об аренде объектов территориальной громады г. Дзержинска (прилагается);

- Методику расчета арендной платы за аренду объектов коммунальной собственности территориальной громады г. Дзержинска и пропорции ее распределения (прилагается);

- Типовой договор аренды коммунального недвижимого имущества территориальной громады г. Дзержинска (прилагается).

2. Считать утратившим силу решение городского совета от 26.08.2011 № 6/11-5 «Об аренде объектов территориальной громады г. Дзержинска и долевом участии собственников нежилых встроенных помещений в общих расходах на содержание дома и придомовой территории».

3. Балансодержателям объектов собственности территориальной громады г. Дзержинска привести договора аренды в соответствии с данным решением до 01.04.2014.

4. Координацию работ по выполнению данного решения возложить на Дзержинское городское управление градостроительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства (Винник), контроль - на постоянную комиссию по промышленности, транспорту, связи и коммунальному хозяйству (Герт) и на заместителя городского головы по вопросам деятельности исполнительных органов городского совета Куликова С.Г.

Городской голова

В.Н.Слепцов

**Положение
об аренде объектов территориальной громады г. Дзержинска**

Основные положения

Положение об аренде объектов территориальной громады г. Дзержинска (далее - Положение) разработано с целью повышения эффективности использования имущества территориальной громады г. Дзержинска.

Положение включает в себя порядок проведения конкурса на право аренды, предоставление в аренду целостных имущественных комплексов, порядок использования арендной платы, порядок оформления договорных отношений с Арендаторами и собственниками объектов, порядок передачи недвижимого и иного отдельного индивидуально определенного имущества в субаренду и т.п.

Типовой договор аренды нежилых помещений (зданий) коммунальной собственности регламентирует договорные отношения Арендодателя, Балансодержателя, Арендаторов и собственников встроенных помещений.

Арендатор возмещает (оплачивает Арендодателю и/или Балансодержателю и/или другому субъекту хозяйствования (по поручению Арендатора)) расходы по уплате земельного налога, содержанию арендуемого объекта недвижимости (его части) и прилегающей территории, предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Типовой договор о долевом участии собственников/Арендаторов нежилых встроенных помещений в общих расходах организации, обслуживающей жилой фонд на содержание дома и придомовой территории (договор об общем пользовании домом и придомовой территорией) и примерный договор о возмещении расходов Балансодержателя на содержание арендуемого недвижимого имущества и/или коммунальных услуг Арендатору регламентируют договорные отношения Арендодателя, Балансодержателя, Арендаторов и собственников встроенных помещений и утверждаются отдельным решением Дзержинского городского совета. При отсутствии вышеуказанных договоров все обязательства по капитальному и текущему ремонту объекта аренды возлагаются на Арендатора.

Объекты аренды определяются Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» (далее - Закон).

Арендодателем объектов территориальной громады г. Дзержинска является:
- орган, уполномоченный городским советом, управлять имуществом собственности территориальной громады г. Дзержинска (исполнительный орган Дзержинского городского совета);

- коммунальные предприятия, учреждения и организации - относительно недвижимого имущества, общая площадь которых не превышает 200 квадратных метров на одно предприятие, учреждение, организацию, и другого отдельного индивидуально определенного имущества.

Арендаторами могут выступать физические и юридические лица, определенные Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества».

Исполнительный орган Дзержинского городского совета на основании информации органов, уполномоченных управлять соответствующим имуществом, ежегодно формирует перечни целостных имущественных комплексов предприятий и их структурных подразделений и недвижимого имущества, которое может быть передано в аренду.

Указанный перечень, изменения и дополнения к нему утверждаются решением исполнительного комитета и обнародуются в средствах массовой информации и на официальном веб-сайте городского головы и городского совета г. Дзержинска.

Основанием для заключения договора аренды недвижимого имущества является решение исполкома городского совета, а в случае аренды объекта на срок не более 5 дней и без права продления срока действия договора аренды - письмо исполнительного органа Дзержинского городского совета.

При рассмотрении материалов относительно передачи в аренду недвижимого имущества могут учитываться предложения органов местного самоуправления по размещению бюджетных учреждений и организаций.

Инициатива относительно аренды имущества может исходить от Арендодателей, физических и юридических лиц, которые могут быть Арендаторами в соответствии с Законом, предложение может поступать от Арендодателей, указанных в данном законе. Физические и юридические лица, которые желают заключить договор аренды, направляют исполнительному органу Дзержинского городского совета заявление с соответствующими документами (прилагаются).

На протяжении 15 дней после даты регистрации указанного заявления, исполнительный орган Дзержинского городского совета размещает в официальных печатных средствах массовой информации, веб-сайте городского головы и городского совета г. Дзержинска объявление о намерении передать имущество в аренду или отказывает в заключении договора аренды и сообщает об этом заявителю.

На протяжении 10 рабочих дней после размещения объявления исполнительный орган Дзержинского городского совета принимает заявления об аренде соответствующего имущества.

По окончании срока принятия заявлений в течение трех рабочих дней комиссия изучает спрос на объект аренды. На основании выводов комиссии по результатам изучения спроса на объект аренды, исполнительный комитет Дзержинского городского совета принимает решение. В случае, если подано лишь одно заявление, конкурс на право аренды не проводится и договор аренды заключается с заявителем. В случае поступления двух и более заявлений Арендодатель объявляет конкурс на право аренды.

Передача в аренду коммунального имущества осуществляется исключительно на конкурсных началах, кроме коммунального имущества, передаваемого в аренду:

- на краткий срок (не более пяти дней и без права продления срока действия договора аренды) или заявления от бюджетного учреждения, музея, предприятия или общественной организации в сфере культуры и искусств (в том числе национального творческого союза или ее члена под творческие мастерские), религиозной организации для обеспечения проведения религиозных обрядов и церемоний, общественной организации ветеранов или инвалидов, реабилитационных учреждений для инвалидов и детей-инвалидов, государственных и коммунальных специализированных предприятий, учреждений и заведений социального обслуживания, предоставляющих социальные услуги в соответствии с Законами Украины « О социальных услугах», «Об основах социальной защищенности инвалидов в Украине "; Пенсионного фонда Украины и его органов, государственного издательства и предприятий книгораспространения, отечественного издательства и предприятий книгораспространения, которые обеспечивают подготовку, выпуск и (или) распространение не менее 50 процентов книжной продукции государственным языком (за исключением изданий рекламного и эротичного характера):

- от субъектов, для которых установлена годовая арендная плата 1 грн./год;
- от субъектов права собственности территориальной громады г. Дзержинска (предприятий, учреждений и организаций).

Заключение договора аренды с субъектами избирательного процесса с целью проведения публичных мероприятий (собраний, дебатов, дискуссий) на время и на период избирательной кампании осуществляется без проведения конкурса, в порядке очередности поступления соответствующих заявлений Арендодателю.

Арендодатель отказывается в заключении договора аренды в случае, если:

- принято решение о приватизации или предприватизационной подготовке этих объектов;
- объект включен в перечень предприятий, которые нуждаются в привлечении иностранных инвестиций, согласно решению Кабинета Министров Украины или органов местного самоуправления;
- орган, уполномоченный управлять имуществом, не дает согласия на заключение договора аренды;
- Арендодатель, указанный в абзацах втором и третьем статьи 5 Закона, принял решение о заключении договора аренды недвижимого имущества с бюджетным учреждением;
- есть другие основания, предусмотренные законом.

В случае отказа в заключении договора аренды, а также неполучения ответа в установленный срок заинтересованные лица имеют право обратиться за защитой своих интересов в суд.

Порядок проведения конкурса на право аренды

Конкурс на право аренды объекта (далее - конкурс) проводит конкурсная комиссия, утвержденная решением исполнительного комитета Дзержинского городского совета.

В случае поступления одного заявления об аренде определенного объекта (целостного имущественного комплекса, здания, сооружения, группы помещений), а другого - об аренде части этого объекта Арендодатель сообщает второму заявителю, что рассматривается вопрос об аренде всего объекта.

Комиссия определяет условия конкурса, договора аренды, относительно допустимых направлений использования имущества Арендатором, предложений - относительно желаемых направлений использования объекта аренды в соответствии с потребностями населения города.

Арендодатель не имеет права изменять условия проведения конкурса после опубликования объявления о конкурсе.

Балансодержатель предоставляет возможность ознакомиться с объектом аренды представителям Арендодателя, членам конкурсной комиссии, после объявления конкурса - участникам конкурса.

Объявление о конкурсе на право аренды публикуется в печатных средствах массовой информации или размещается на официальном сайте городского головы и городского совета г. Дзержинска.

Лица, которые во время изучения спроса проявили заинтересованность в аренде объекта, письменно уведомляются Арендодателем о проведении конкурса и необходимости подачи письменных предложений в соответствии с объявлением о конкурсе.

Объявление публикуется (размещается) не позднее, чем за 20 календарных дней к дате проведения конкурса и должно содержать такие сведения:

- информация об объекте (название, местонахождение и т.п.);
- условия конкурса;
- дата, время и место проведения конкурса;
- конечный срок принятия заявлений и предложений участников конкурса;
- перечень материалов, которые подают участники конкурса.

Условиями конкурса являются:

- стартовый размер арендной платы;
- эффективное использование объекта аренды;
- соблюдение требований эксплуатации объекта;

- обязательства по компенсации победителем конкурса расходов Арендодателя или другого участника на осуществление независимой оценки объекта аренды (в случае ее проведения), расходов Арендодателя на публикацию объявления о конкурсе, в случае отсутствия бюджетного финансирования таких расходов.

Условия конкурса, могут также предусматривать обязательства в отношении:

- осуществления определенных видов ремонтных работ;
- выполнения установленных для предприятия мобилизационных заданий;
- изготовления продукции в объемах, необходимых для удовлетворения потребностей города;
- сохранения/создания новых рабочих мест;
- внедрения мероприятий для защиты окружающей среды с целью соблюдения экологических норм эксплуатации объекта;
- создание безопасных и безвредных условий труда;
- соблюдения условий надлежащего содержания объектов социально-культурного назначения;
- другие условия.

Существенными условиями договора аренды являются:

- объект аренды (состав и стоимость имущества с учетом ее индексации);
- срок, на который заключается договор аренды;
- арендная плата с учетом ее индексации;
- порядок использования амортизационных отчислений, если их начисление предусмотрено законодательством;
- восстановление арендованного имущества и условия его возвращения;
- выполнение обязательств;
- обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня), поручительство, задаток, гарантия и т.п.;
- порядок осуществления Арендодателем контроля за состоянием объекта аренды;
- ответственность сторон;
- страхование арендатором взятого им в аренду имущества;
- обязанности сторон по обеспечению пожарной безопасности арендованного имущества;
- заключение договоров с соответствующими организациями и/или Арендодателем (Балансодержателем) по содержанию арендуемого помещения (возмещению расходов) и/или оплате (возмещению расходов) коммунальных услуг.

Конкурс заключается в определении Арендатора, который предложил наилучшие условия последующей эксплуатации объекта, решение острых социальных проблем города или при равных условиях - наивысшую арендную плату.

В конкурсе могут принимать участие субъекты, которые в соответствии с Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» могут выступать Арендаторами (далее физические и юридические лица).

Конечный срок принятия заявлений и предложений участников конкурса не более 3-х рабочих дней до дня проведения конкурса.

После регистрации заявления заявитель приобретает статус участника конкурса.

Передача объектов в аренду по конкурсу осуществляется при наличии не менее двух заявлений. При наличии одного заявления, конкурсная комиссия имеет право принять решение о повторном проведении конкурса или передаче в аренду объекта заявителю на условиях конкурса.

Цель и предмет хозяйственной деятельности, определенные в учредительных документах субъекта ведения хозяйствования, который осуществляет хозяйственную

деятельность на базе арендованного имущества, не могут противоречить условиям договора аренды.

Для участия в конкурсе участник конкурса подает на рассмотрение конкурсной комиссии заявление об участии в конкурсе и документы, предусмотренные заявлением. Если участник конкурса уже подавал заявление об аренде, которое стало основанием для объявления конкурса, после объявления конкурса он подает новые предложения в соответствии с условиями конкурса.

Комиссия имеет право при наличии объективных обстоятельств снять с конкурса тот или иной объект к моменту начала проведения конкурса.

Заседание конкурсной комиссии является закрытым. Решение о выборе победителя конкурса принимается 2/3 голосов присутствующих членов комиссии. Председатель комиссии имеет решающий голос, если при принятии решения об определении победителя конкурса голоса членов комиссии разделились поровну. Заседание конкурсной комиссии оформляется протоколом. Результаты конкурса утверждаются исполкомом городского совета. Информация о принятом решении направляется участникам конкурса.

Аренда целостных имущественных комплексов, структурных подразделений

Предоставление в аренду целостных имущественных комплексов, структурных подразделений коммунальных предприятий осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных для аренды целостных имущественных комплексов и структурных подразделений коммунальных предприятий, Хозяйственным кодексом Украины и Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества».

Субаренда

Арендатор по согласованию с Арендодателем имеет право передать в субаренду недвижимое и другое имущество, с целью осуществления деятельности, указанной в договоре аренды Арендатора. Размер платы за субаренду **недвижимого** и иного отдельного индивидуально определенного имущества (отдельные станки, оборудование, транспортные средства, нежилые помещения и т.д.) рассчитывается в порядке, установленном Методикой для расчета размера платы за аренду указанного имущества.

Арендная плата за недвижимое имущество, передаваемое в субаренду, определяется исходя из доли стоимости такого имущества в общей стоимости арендованного имущества в ценах, применяемых при определении размера арендной платы, и согласовывается с Арендодателем.

К договору субаренды применяется положение о договоре аренды. Передача объекта аренды (его части) в субаренду с целью осуществления деятельности, отличной от деятельности Арендатора может быть осуществлена по согласованию с исполнительным комитетом городского совета. Арендатор в письменной форме обращается в исполнительный орган Дзержинского городского совета по вопросу передачи помещения (его части) в субаренду, и предоставляет проект договора субаренды помещения (его части). При получении согласия исполнительного органа Дзержинского городского совета на передачу помещения (его части) в субаренду, после заключения договора с субарендатором, Арендодателю предоставляется 1 экземпляр такого договора.

Срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды.

В случае субаренды помещения **в здании, которое** входит в состав целостного имущественного комплекса, арендная плата за такое помещение определяется с учетом стоимости доли такого помещения в общей стоимости **соответствующего** здания и стоимости доли указанного здания в общей стоимости арендованных основных средств целостного имущественного комплекса.

Плата за субаренду имущества в части, не превышающей арендной платы за имущество, передаваемое в субаренду, уплачивается Арендатору, **который** передает в субаренду арендуемое им имущество.

Разница между начисленной платой по повышенной ставке и ставкой арендной платы в договоре аренды направляется в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080401 «Плата за аренду имущественных комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности города областного значения».

Разница между начисленной платой за первый месяц субаренды и той ее частью, что получает Арендатор, согласовывается с Арендодателем и перечисляется Арендатором в местный бюджет.

Разница между начисленной платой за каждый **следующий** месяц субаренды и той ее частью, что получает Арендатор, определяется путем корректировки **разницы за предыдущий** месяц на индекс инфляции за текущий месяц.

Контроль за определением размера оплаты за субаренду и перечислением ее в местный бюджет осуществляет Арендодатель.

Передача целостных имущественных комплексов в субаренду запрещается.

Секретарь городского совета

Ю.Н.Евсиков

МЕТОДИКА
расчета арендной платы за аренду объектов коммунальной собственности
территориальной громады г. Дзержинска и пропорции ее распределения

Методика расчета арендной платы за аренду объектов коммунальной собственности территориальной громады г. Дзержинска разработана в соответствии с Гражданским и Хозяйственным кодексами Украины, Законом Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», «О местном самоуправлении в Украине» и другими нормативными актами по вопросам аренды имущества с целью создания единого организационно-экономического механизма взимания платы за аренду имущества, которое находится в коммунальной собственности территориальной громады г. Дзержинска и закреплено за коммунальными предприятиями на праве хозяйственного ведения, коммунальными учреждениями и организациями на праве оперативного управления с отображением в их балансах».

В арендную плату не включаются расходы на содержание арендованного имущества, коммунальные платежи, плата за землю (компенсационные платежи плательщику земельного налога), другие расходы, связанные с подготовкой и заключением договора аренды.

Размер арендной платы устанавливается договором аренды между Арендодателем и Арендатором.

Арендная плата по настоящей Методике рассчитывается в следующей последовательности: определяется размер годовой арендной платы. На основе размера годовой арендной платы устанавливается размер арендной платы за базовый месяц расчета арендной платы - последний месяц, за который определен индекс инфляции, которая фиксируется в договоре аренды. С учетом размера арендной платы за базовый месяц аренды рассчитывается размер арендной платы за первый и следующие месяцы.

В случае если срок аренды меньше или больше одних суток или одного месяца, то на основе размера месячной арендной платы рассчитывается суточная, а в случае необходимости - на основе размера суточной арендной платы рассчитывается почасовая арендная плата.

Расчет арендной платы за базовый месяц утверждается Арендодателем.

Размер годовой арендной платы за целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий определяется по формуле:

$$Опл = \frac{(Воз + Внм) \times Сорц}{100}$$

где Опл - размер годовой арендной платы, грн.;

Воз - стоимость основных средств по независимой оценке на момент оценки объекта аренды, грн.; Внм - стоимость нематериальных активов по независимой оценке на момент оценки объекта аренды, грн.;

Сор.ц - арендная ставка за использование целостных имущественных комплексов коммунальных предприятий, в соответствии с постановлением Кабинета Министров Украины от 14.09.2011 «О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Украины от 10.08.1995 № 629 и от 04.10.1995 № 786».

Размер годовой арендной платы в случае аренды другого, кроме недвижимого, отдельного индивидуально определенного имущества, устанавливается при согласии сторон, но не менее 10 % стоимости арендованного имущества по результатам независимой оценки, а в случае, когда Арендатором является субъект малого

предпринимательства, - не менее 7 процентов стоимости арендованного имущества по результатам такой оценки.

В случае аренды недвижимого имущества (кроме аренды недвижимого имущества юридическими и физическими лицами, указанными в пункте 10 Методики расчета арендной платы за государственное имущество и пропорции ее распределения (далее – Методика), утвержденной постановлением Кабинета Министров Украины от 04.10.1995 № 786) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \cdot \text{X} \cdot \text{Сор}}{100},$$

где Вп - стоимость арендованного имущества, определенная путем проведения независимой оценки, грн.;

Сор - арендная ставка, определенная согласно Утвержденной Методике.

Независимая оценка стоимости объекта аренды должна учитывать его местонахождение и обеспеченность инженерными сетями. Результаты независимой оценки действительны в течение 6 месяцев от даты проведения оценки, если другой срок не предусмотрен в отчете независимой оценки. Если на момент продолжения действия договора аренды последняя оценка объекта аренды была сделана более чем шесть месяцев назад, для продолжения (возобновления) договора аренды осуществляется оценка объекта аренды.

В случае аренды недвижимого имущества, без проведения независимой оценки (кроме Арендаторов для которых установлена арендная плата 1 грн./год) размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Вп} * (\text{K}_1 + \text{K}_2) * \text{C},$$

где Вп - первоначальная балансовая стоимость недвижимого имущества с учетом индексации первоначальной стоимости недвижимого имущества или стоимость помещения, утвержденная решением исполкома городского совета на основании независимой оценки, грн., которая не ниже первоначальной балансовой стоимости объекта аренды.

K_1 - зональный коэффициент (кроме подвалов): центральная часть города – 3; микрорайон № 1 – 2,5; забалочная часть - 2; пос. Кирово – 1,5; другие - 1. В случае применения независимой оценки коэффициент в формулу не включается.

K_2 - обеспеченность инженерными сетями 1,0 (при наличии водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения). При отсутствии водоснабжения вычитается 0,1; канализации – 0,1; отопления – 0,1; электроснабжения –0,1. В случае применения независимой оценки коэффициент в формулу не включается.

С - арендная ставка в соответствии с данным решением.

При определении стоимости аренды недвижимого имущества (его части) с малой площадью (менее 25 м²) и /или при оформлении договорных отношений на краткий срок (не более пяти дней и без права продолжения срока действия договора аренды) применять первоначальную балансовую стоимость (с учетом зонального коэффициента и коэффициента, учитывающего обеспеченность инженерными сетями), в связи с неоправданностью расходов на проведение независимой оценки объекта аренды (при необходимости – по заявлению Арендатора).

Перечень организаций, для которых установлен размер годовой арендной платы за аренду недвижимого имущества в размере 1 грн., согласно Методике расчета арендной платы за государственное имущество и пропорции ее распределения», утвержденной Постановлением Кабинетом Министров Украины от 04.10.1995 № 786, утверждается отдельным решением Держинского городского совета.

Индексация годовой арендной платы проводится один раз в год на основании годовых индексов инфляции в сроки, определенные договором аренды.

Арендная плата в размере 1 грн., не применяется в случае аренды недвижимого имущества для размещения средств массовой информации:

- рекламного и эротического характера;
- основанных в Украине международными организациями или при участии юридических или физических лиц и других государств, лиц без гражданства;
- в которых более 50 процентов общего объема выпуска составляют материалы зарубежных средств массовой информации;
- основанных при участии юридических или физических лиц, в сферу деятельности которых входит производство и поставка бумаги, полиграфического оборудования, технических средств вещания.

Арендатор возмещает (оплачивает) Арендодателю и/или Балансодержателю и/или другому субъекту хозяйствования (по поручению Арендатора) расходы по уплате земельного налога, содержанию арендуемого объекта недвижимости (его части) и прилегающей территории, предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Расходы по содержанию недвижимого имущества, сданного в аренду одновременно нескольким субъектам хозяйствования, и придомовой территории, распределяются между ними в зависимости от наличия, количества, мощности, времени работы электроприборов, систем тепло- и водоснабжения, канализации, услуг по уборке, охране, обслуживанию инженерно-коммуникационных систем, вывозу мусора с учетом расходных материалов и других аналогичных услуг по специальным счетам, в соответствии с их экономической сущностью, а в неделимой части - пропорционально размеру занимаемой Арендаторами общей площади.

Перед расчетом арендной оплаты за первый месяц аренды или после пересмотра размера арендной платы определяется размер арендной платы за базовый месяц расчета по следующей формуле:

$$O_{\text{пл.мес.}} = \frac{\text{Опл.}}{12} * I_{\text{д.о.}} * I_{\text{м.}},$$

где, О пл. - размер годовой арендной платы, определенный по Утвержденной методике, гривен;

I д.о. - индекс инфляции за период с начала текущего года (в случае независимой оценки - с даты проведения независимой или стандартизованной оценки к базовому месяцу расчета арендной платы) к дате заключения договора аренды или пересмотра размера арендной платы;

I м. - индекс инфляции за базовый месяц расчета арендной платы.

В случае определения Арендатора на конкурсных началах арендная плата, рассчитанная по этой Методике, применяется как стартовая, а ее размер может быть увеличен по результатам такого определения.

Размер арендной платы за первый месяц аренды определяется путем корректировки размера арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции за период с первого числа, следующего за базовым месяцем до последнего числа первого месяца аренды.

Размер арендной платы за каждый следующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной оплаты за предыдущий месяц на индекс инфляции за текущий месяц. Сроки внесения арендной платы определяются в договоре.

Пропорции распределения между городским бюджетом, арендодателем, балансодержателем и порядок использования платы за аренду имущества коммунальной собственности территориальной громады города Дзержинска.

Арендная плата направляется за целостные имущественные комплексы коммунальных предприятий в городской бюджет.

Начисления арендной платы за использование объектов территориальной громады г. Дзержинска, находящихся на балансе Дзержинского коммунального предприятия «Дзержинскжилсервис», направляются Арендатором, согласно договору аренды и предъявленным Балансодержателем счетам: 70% в местный бюджет на код бюджетной

классификации 22080401 «Плата за аренду имущественных комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности города областного значения», а 30% - Балансодержателю.

Начисления арендной платы за использование объектов территориальной громады г. Дзержинска (кроме начислений арендной платы за использование объектов территориальной громады г. Дзержинска, находящихся на балансе Дзержинского коммунального предприятия «Дзержинскжилсервис»), направляется в полном объеме Балансодержателю, из которых Балансодержатель 70 % от арендной платы коммунального имущества (без НДС) направляет в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080401 «Плата за аренду имущественных комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности города областного значения», а 30% арендной платы остается в распоряжении Балансодержателя.

С целью недопущения нарушения режимных требований к объектам здравоохранения, для обеспечения финансирования расходов учреждений, арендная плата за использование объектов, находящихся в оперативном управлении учреждений здравоохранения направляется в полном объеме Балансодержателю, из которой Балансодержатель 70 % от аренды коммунального имущества (без НДС) направляет в местный бюджет, а 30 % арендной платы остается в распоряжении Балансодержателя и используется на содержание, обустройство, ремонт и приобретение имущества бюджетных учреждений.

Средства от арендной платы, которые остаются в распоряжении Балансодержателя направлять на расходы, связанные со сдачей объекта в аренду, содержание, текущий и капитальный ремонт объектов недвижимости, Балансодержателями которых они являются).

Годовая арендная плата в размере 1 гривны остается в распоряжении Балансодержателя.

Плата за индивидуально определенное имущество (кроме недвижимого), в полном объеме направляются Балансодержателю объекта аренды.

Заключительные положения.

Оформление договорных отношений осуществляется только при отсутствии задолженности Арендатора.

Срок договора аренды определяется по согласованию сторон.

Договор сроком на 3 года и более подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

В случае, если договор аренды в соответствии с действующим законодательством подлежит нотариальному удостоверению и/или государственной регистрации, то расходы по нотариальному удостоверению и/или государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

В случае поступления на расчетный счет предприятий, учреждений, организаций, определенных как Балансодержатели коммунального имущества, платы за аренду объектов территориальной громады г. Дзержинска, которая подлежит перечислению в общий фонд бюджета г. Дзержинска, такая плата должна быть перечислена в общий фонд бюджета г. Дзержинска не позднее 5-го рабочего дня, следующего за днем её поступления. В случае нарушения сроков внесения в бюджет г. Дзержинска платежей указанных в этом пункте, предприятия, учреждения, организации, определенные как Балансодержатели коммунального имущества, обязаны уплатить в бюджет г. Дзержинска пеню в размере 10 процентов учетной ставки Национального банка Украины за каждый день просрочки, начиная с первого рабочего дня, наступающего за сроком внесения платежа в бюджет г. Дзержинска, по день погашения такого платежа включительно. Общая сумма начисленной пени не может превышать сумму просроченного платежа, на который она начислена.

**Арендные ставки
за использование нежилых помещений, зданий, сооружений собственности
территориальной громады г. Дзержинска (в процентах к стоимости недвижимого
имущества)**

Учреждения и предприятия в зависимости от профессиональной деятельности арендатора, использование арендатором недвижимого имущества по назначению	Арендная ставка, %
Размещение ломбардов, бирж, брокерских, дилерских, маклерских, риэлторских контор (агентств недвижимости), банкоматов, ресторанов с ночным режимом работы, торговых объектов по продаже ювелирных изделий, изделий из драгоценных металлов и драгоценных камней, антиквариата;	40
Размещение финансовых учреждений, банков;	35
Размещение производителей рекламы, наружной рекламы на зданиях, сооружениях, остановках; размещение салонов красоты, саун, турецких бань, соляриев, кабинетов массажа, тренажерных залов, торговых объектов по продаже автомобилей;	30
Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих туроператорскую и турагентскую деятельность, гостиниц;	22
Размещение субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по ремонту объектов недвижимости;	21
Размещение клиринговых учреждений, мастерских, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт автомобилей, мастерских по ремонту ювелирных изделий, ресторанов, частных учреждений здравоохранения, субъектов хозяйствования, которые действуют на основе частной собственности и осуществляют хозяйственную деятельность в отрасли здравоохранения, размещение торговых объектов по продаже очков, линз, зеркал, субъектов хозяйствования, которые осуществляют деятельность в сфере бухгалтерского учета и налогообложения, размещение антенн;	20
Размещение турбаз, мотелей, кемпингов, летних домиков, торговых объектов по продаже алкогольных и табачных изделий, промышленных товаров, бывших в употреблении, автотоваров, видео-и аудиопродукции, размещение транспортных средств по перевозке грузов;	18
Размещение складов, кафе, баров, закусочных, буфетов, кафетериев, осуществляющих продажу товаров подакцизной группы, ветеринарных больниц (клиник), лабораторий ветеринарной медицины, субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по организации брачных знакомств и свадеб, размещение транспортных предприятий по перевозке пассажиров; размещение операторов телекоммуникационной связи, которые предоставляют услуги подвижной (мобильной связи), операторов и провайдеров телекоммуникаций, которые предоставляют услуги доступа к интернету, отделений телекоммуникационной связи ОАО «Укртелеком»;	15
Размещение заведений ресторанного хозяйства по поставке блюд, приготовленных централизованно для потребления в других местах, предоставление консалтинговых, нотариальных, юридических консультаций, размещение магазинов-складов, осуществление торговли продовольственными или непродовольственными товарами; субъектов хозяйствования, которые предоставляют услуги по содержанию домашних животных;	13
Размещение стоянок для автомобилей;	12

Размещение компьютерных клубов и интернет-кафе, аптек, ветеринарных аптек, рыбных хозяйств, частных учебных заведений, школ, курсов по обучению водителей автомобилей, размещение офисных помещений, проведение выставок непродовольственных товаров без осуществления торговли, объектов хозяйствования, которые предоставляют ритуальные услуги;	10
Размещение торговых автоматов, которые отпускают продовольственные товары	9
Размещение кафе, баров, закусочных, кафетериев, не осуществляющих продажу товаров подакцизной группы; субъектов хозяйствования, осуществляющих деятельность по выращиванию цветов, грибов; размещение фондов (отделений) социального страхования государственной формы собственности;	8
Размещение торговых объектов по продаже ортопедических изделий, ксерокопировальной техники для предоставления населению услуг по ксерокопированию документов, размещение творческих союзов, общественных, религиозных и благотворительных организаций на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности и составляет более 50 кв. метров, размещение общественных организаций инвалидов на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности и составляет более 100 кв. метров;	7
Размещение столовых, буфетов, которые не осуществляют продажу товаров подакцизной группы, фирменных магазинов отечественных промышленных предприятий-товаропроизводителей, кроме тех, которые производят товары подакцизной группы, объектов почтовой связи на площади, используемой для предоставления услуг почтовой связи, субъектов хозяйствования, предоставляющих услуги по перевозке и доставке (вручению) почтовых отправлений, торговых объектов по продаже полиграфической продукции и канцтоваров, лицензированной видео - и аудиопродукции, предназначенной для учебных заведений;	6
Размещение торговых объектов по продаже книг, газет и журналов, изданных на украинском языке, субъектов хозяйствования, которые осуществляют бытовое обслуживание населения;	5
Размещение общественных туалетов, камер хранения;	4
Размещение творческих союзов, благотворительных, общественных и религиозных организаций на площадях, которые не используются для осуществления коммерческой деятельности и составляют не более 50 кв. метров;	3
Осуществление торговли продовольственными товарами только для льготных категорий граждан (участников Великой Отечественной войны, участников ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС, больных сахарным диабетом, многодетных семей);	2
Размещение общественных организаций инвалидов на площади, которая не используется для осуществления предпринимательской деятельности и составляет не более 100 кв. метров;	1
Другое использование недвижимого имущества	15

Примечание: арендные ставки для арендаторов - резидентов юридических и физических лиц, которые являются субъектами малого предпринимательства, которые осуществляют производственную деятельность непосредственно на арендованных производственных площадях (кроме офисов), применяются с коэффициентом 0,7.

Недвижимое имущество, не указанное в данном перечне, регулируется приложением 2 Методики, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 04.10.1995 № 786.

**Заявление
на аренду, продолжение срока действия,
изменение условий договора аренды, на участие в конкурсе на право аренды
объекта территориальной громады г. Дзержинска (необходимое подчеркнуть)**

Наименование объекта аренды: _____											
Адрес объекта: _____											
Общая площадь: _____											
Цель аренды: _____											
Срок аренды: _____											
Предприятие, на балансе которого находится объект											
<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> </tr> </table>											(код) _____ (полное название предприятия – юридического лица)
<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> </tr> </table>											(почтовый индекс) _____ (юридический адрес предприятия)
Юридическое лицо (полное название заявителя)											
_____ (полное официальное название государства, где зарегистрирован заявитель)											
руководитель _____	_____ (фамилия, имя, отчество)										
идентификационный код заявителя _____	<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> </tr> </table>										
Физическое лицо (фамилия, имя, отчество)											
Адрес _____	_____ (юридический или домашний адрес заявителя)										
<table border="1" style="width: 100%; height: 15px;"> <tr> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> <td style="width: 10%;"> </td> </tr> </table>											
Телефон _____	Факс _____										
Заявитель или уполномоченное лицо _____	_____ (фамилия, имя и отчество)										
Паспорт серия _____ № _____	_____, выданий										

- Копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц-предпринимателей
- Устав, положение (для юридического лица)
- Копия справки о включении в единый государственный реестр предприятий и организаций Украины (ЕГРПОУ)
- Документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (для юридического лица), копия паспорта (для физического лица)
- Справка об отсутствии задолженности по арендной плате по объектам собственности территориальной громады города Дзержинска
- Предложения относительно использования объекта для участия в конкурсе

Принято от заявителя всего _____

_____ листов

(подпись заявителя или уполномоченного лица)

М.П. заявителя

Секретарь городского совета

Ю.Н.Евсиков

**Типовой договор
аренды коммунального недвижимого имущества
территориальной громады г. Дзержинска**

г. Дзержинск «__» _____ 20__ г.

(полное название Арендодателя)
(далее - Арендодатель) в лице

(должность, Ф.И.О.)
который действует на основании _____, с
одной стороны, и

(полное название (полное название Балансодержателя)
(далее - Балансодержатель в лице) _____
(должность, Ф.И.О.)

который действует на основании _____,
со второй стороны,

(полное название Арендатора)
(далее – Арендатор) в лице

(должность, Ф.И.О.)
который действует на основании _____, с третьей стороны, заключили
(название документа)
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование нежилое встроенное помещение (здание) общей площадью _____ м², расположенное по адресу: _____, (далее – объект аренды).

Объект аренды находится в собственности территориальной громады г. Дзержинска на балансе _____.

1.2. Первоначальная балансовая стоимость объекта аренды с учетом индексации по состоянию на «__» _____ 20__ г. составляет _____ грн. или стоимость утвержденная решением исполкома городского совета на основании независимой оценки.

1.3. Объект аренды передается с целью _____.

1.4. Состояние имущества на момент заключения договора (требует/не требует текущего или капитального ремонта) определяется в акте приема-передачи по согласованному заключению Балансодержателя и Арендатора.

2. Условия передачи и возвращения арендуемого Имущества

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Объектом аренды в срок, указанный в договоре, но не ранее даты подписания сторонами этого Договора и акта

приема-передачи Объекта аренды. Арендатор возвращает Объект аренды Арендодателю в аналогичном порядке.

В случае, если в соответствии с действующим законодательством Договор аренды подлежит нотариальному удостоверению и/или государственной регистрации, то Арендатор за счет собственных средств организывает и проводит такую регистрацию. В данном случае договор считается заключенным после его нотариального удостоверения и/или его государственной регистрации.

2.2. Передача Имуущества в аренду не предусматривает передачу Арендатору права собственности на Объект аренды. Собственником Объекта аренды остается территориальная громада г. Дзержинска в лице Дзержинского городского совета, а Арендатор пользуется им на протяжении срока аренды.

2.3. Объект аренды считается переданным (возвращенным) с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязанность по составлению акта приема-передачи возлагается на сторону, которая передает Объект аренды другой стороне Договора.

2.4. Если Арендатор не выполняет обязанности по возврату Объекта аренды, Арендатор уплачивает неустойку в размере двойной платы за пользование Объектом аренды за время просрочки.

3. Плата за пользование объектом аренды

3.1. Плата за пользование Объектом аренды состоит из:

- арендной платы;
- возмещения стоимости оплаченных коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, вывоз ТБО);
- компенсации части земельного налога.

3.2. Арендная плата за Объект аренды определяется на основании методики расчета, утвержденной Дзержинским городским советом, или по результатам конкурса на право аренды и составляет без НДС за базовый месяц расчета (последний месяц, по которому есть информация об индексе инфляции) _____ грн. (расчет прилагается).

Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется Балансодержателем в порядке, определенном действующим законодательством.

Арендная плата за первый месяц аренды - _____ 20 г. определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции за _____ 20 г.

Арендная плата за каждый следующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за следующий месяц, но не ниже расчетной за базовый месяц аренды.

Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случае изменения методики ее расчета, проведения индексации арендуемого имущества в соответствии с действующим законодательством и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Ежемесячно, не позднее 20 числа месяца, за который осуществляется платеж, арендная плата направляется в городской бюджет и/или Балансодержателю в соотношении 70% (местный бюджет) 30% (Балансодержатель), в соответствии с пропорцией раздела, установленной решением Дзержинского городского совета и действующей на конец периода, за который осуществляется платеж.

3.4. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взимается в пользу Арендодателя и/или Балансодержателя в соотношении 70% (местный бюджет) 30% (Балансодержатель), в соответствии с действующим законодательством Украины с учетом пени в размере двойной учетной ставки НБУ на дату начисления пени от суммы задолженности за каждый день просрочки, включая день оплаты.

3.5. В случае, если на дату уплаты арендной платы задолженность по ней составляет в целом не менее чем три месяца, Арендатор также платит штраф в размере 50 % от суммы задолженности. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором, зачисляется в счет последующих платежей. В случае невозможности такого зачета в связи с прекращением арендных отношений, излишне уплаченная сумма подлежит возврату Арендатору. Для обеспечения возврата указанных средств стороны руководствуются требованиями Порядка возврата средств, ошибочно или излишне зачисленных в государственный и местные бюджеты.

3.6. Арендатор по требованию Арендодателя обязан оплатить сумму долга с учетом установленного индекса инфляции за все время просрочки, а также три процента годовых от просроченной суммы.

3.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы обеспечиваются в виде залога в размере, не менее, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды. Если договор аренды заключен на срок, менее чем один месяц, вносится залог в размере арендной платы за этот срок.

4. Использование амортизационных отчислений

4.1. Предусмотренные законодательством амортизационные отчисления на арендуемое Имущество насчитываются его Балансодержателем и используются для полного восстановления арендуемых основных фондов;

4.2. Улучшения арендуемого имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью территориальной громады г. Дзержинска.

5. Права и обязанности Арендодателя и Балансодержателя

5.1. Арендодатель, Балансодержатель имеет право:

5.1.1. Контролировать наличие, состояние и эффективность использования Имущества, переданного в аренду по этому Договору;

5.1.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений к этому Договору или его расторжению в случае ухудшения состояния арендуемого Имущества в результате невыполнения условий этого Договора;

5.1.3. Требовать от Арендатора соблюдения правил эксплуатации помещений и придомовой территории, санитарно-гигиенических и противопожарных правил и других нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

5.1.4. Доступа к сетям, арматуре, распределительным системам представителей Арендодателя при наличии у них соответствующего удостоверения: для ликвидации аварий — круглосуточно; для установления и замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведения профилактического осмотра, согласно требованиям нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

5.1.5. Требовать от Арендатора своевременного проведения работ по устранению выявленных неполадок (повреждений) или возмещения в установленном порядке суммы всех убытков от повреждения элементов Здания, которые произошли по вине Арендатора или лиц, которые с ним работают.

5.1.6. Осуществлять контроль за состоянием имущества путем визуального обследования с составлением акта обследования.

5.2. Арендодатель, Балансодержатель обязуется:

5.2.1. Своевременно за собственный счет проводить работы по устранению выявленных неполадок (повреждений), которые возникли по его вине;

5.2.2. Своевременно проводить подготовку здания и технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период.

5.2.3. Арендодатель, Балансодержатель обязуется не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться Объектом аренды на условиях этого Договора.

5.2.4. Осуществлять контроль за техническим состоянием инженерного оборудования Объекта аренды.

5.2.5. Производить капитальный ремонт Объекта аренды за счет собственных средств.

5.2.6. Передать Арендатору в аренду имущество согласно этому Договору по акту приема-передачи имущества, который подписывается одновременно с этим Договором, а в случае аренды недвижимого имущества на срок не менее чем на 3 года – после государственной регистрации Договора.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. По соглашению с Арендодателем проводить улучшение Объекта аренды. Если улучшения могут быть отделены от Объекта аренды без его повреждения, Арендатор имеет право на их изъятие. Если улучшение Объекта аренды выполнены с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право на возмещение стоимости необходимых затрат или на зачисление их стоимости в счет платы за пользование Объектом аренды. Если Арендатор без согласия Арендодателя выполнил улучшения, которые нельзя отделить без вреда для Объекта аренды, он не имеет права на возмещение их стоимости;

6.1.2. Требовать от Арендодателя проведения внепланового осмотра Объекта аренды и Здания в целом с целью выявления дефектов конструкций и технического оборудования;

6.1.3. По соглашению с Арендодателем сдавать имущество в субаренду. Субарендную плату в размере, которая не превышает арендной платы за Объект субаренды, получает Арендатор, а оставшаяся часть субарендной платы направляется в местный бюджет.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его назначением и условиями этого Договора;

6.2.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату, возмещать общие расходы на содержание дома и придомовой территории Балансодержателя жилого дома (кроме Арендаторов подвальных помещений);

Арендатор в соответствии с действующим законодательством компенсирует Балансодержателю часть земельного налога пропорционально общему объему земельного налога с учетом целевого использования помещения и составляет _____ грн./мес. И оплачивается до конца расчетного месяца;

В течение 15 рабочих дней после подписания данного договора аренды Арендатор недвижимого имущества заключает с Арендодателем и/или Балансодержателем договор о долевом участии в общих расходах Арендодателя и/или Балансодержателя по содержанию объекта недвижимости (его части) и прилегающей территории и/или предоставлению коммунальных услуг;

6.2.3. Поддерживать объект арендуемого имущества в состоянии, не худшем чем на момент передачи в аренду, с учетом физического износа. Обеспечивать сохранность Объекта аренды, предупреждать его повреждение и порчу, обеспечить за счет собственных средств противопожарную безопасность в соответствии с требованиями действующего законодательства Украины;

6.2.4. Текущий ремонт имущества, переданного в аренду, производится Арендатором за свой счет;

6.2.5. Застраховать Объект аренды в течении месяца после заключения договора в интересах Арендодателя в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю копию страхового полиса и платежного поручения.

Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы на протяжении всего срока аренды Объект был застрахован;

6.2.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта аренды несет Арендодатель.

6.2.7. Арендатор, который задержал возвращение Объекта аренды Арендодателю, несет риск его случайного уничтожения или случайного повреждения;

6.2.8. Ежемесячно, до последнего числа месяца предоставлять Арендодателю информацию о перечислении платежей, указанных в пункте 3.2. и проводить сверку расчетов и уплаты в местный бюджет арендной платы с Арендодателем по акту сверки;

6.2.9. В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Арендодателю Объект аренды в надлежащем состоянии и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) Объекта аренды по вине Арендатора. Если объект Аренды выходит из строя ранее установленного амортизационного срока службы по вине Арендатора, отчислять Арендодателю не доначисленную сумму износа (за исключением порчи, связанной с событиями непреодолимой силы);

6.2.10. Не препятствовать при проверке Арендодателем правильности использования объекта Аренды;

6.2.11. Поддерживать территорию, прилегающую к объекту аренды и земельный участок в надлежащем санитарном состоянии;

6.2.12. Своевременно информировать Арендодателя и Балансодержателя о выявленных неисправностях в инженерных сетях, конструктивных элементах нежилого помещения;

6.2.13. Обеспечивать доступ к сетям, арматуре, распределительным системам представителей Арендодателя при наличии у них соответствующего удостоверения: для ликвидации аварий — круглосуточно; для установления и замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведения профилактического осмотра, согласно требованиям нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

6.2.14. Своевременно принимать меры по устранению выявленных неполадок, связанных с получением услуг, которые возникли по вине Арендатора;

6.2.15. Своевременно проводить подготовку Объекта аренды и технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период;

6.2.16. Возместить в установленном порядке все убытки, причиненные Балансодержателю от повреждения элементов Здания, которые произошли по вине Арендатора или лиц, которые с ним работают;

6.2.17. В течение месяца после подписания Договора внести залог, предусмотренный настоящим Договором. Залог взимается в местный бюджет и Балансодержателю в соотношении, определенном в пункте 3.3 настоящего Договора. После окончания основного срока договора аренды осуществляется перечисление арендной платы за последний месяц (последние месяцы) с учетом внесенного Арендатором залога. В случае нарушения Арендатором обязательства по уплате арендной платы он должен возместить в местный бюджет и Балансодержателю убытки в сумме, на которую они превышают размер залога. Если в случае досрочного прекращения Договора по соглашению Сторон сумма уплаченных арендных платежей и залога превысит предусмотренные Договором платежи за период фактической аренды, то это превышение рассматривается как излишняя сумма арендной платы (см. пункт 3.5 настоящего Договора);

6.2.18. В случае изменения расчетного счета, названия предприятия, телефона, юридического адреса и других реквизитов, информировать об этом Арендодателя и Балансодержателя в течение 7 календарных дней;

6.2.19. Осуществить нотариальное удостоверение и государственную регистрацию этого договора за счет собственных средств.

7. Ответственность и решение споров по Договору

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по этому Договору стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Украины.

7.2. Споры, которые возникают по данному Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

7.3. Ответственность за соблюдением правил эксплуатации инженерных сетей, пожарной безопасности и санитарии в помещении возлагается на Арендатора.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны по Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение положений этого договора, если неисполнение произошло вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы, которые возникли после составления этого Договора и которые Сторона не могла предвидеть. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, экстремальные погодные условия, эпидемии, эпизоотии, пожары, войны, забастовки, военные действия, гражданские беспорядки, действия со стороны государственных органов, которые запрещают или ограничивают осуществление Сторонами своих обязательств по этому Договору (далее – форс-мажорные обстоятельства) и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые находятся вне контроля Сторон и препятствуют исполнению ими договорных обязательств.

8.2. Период освобождения от ответственности начинается с момента объявления не исполняющей Стороной форс-мажорных обстоятельств и заканчивается, если не исполняющая Сторона приняла все меры для выхода их них. Форс-мажорные обстоятельства автоматически продляют срок исполнения обязательств на весь период его действия и ликвидации последствий. О наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны должны проинформировать одна другую безотлагательно письменно с момента их наступления, подтвердив такую информацию заключением Торгово-промышленной Палаты Украины или других уполномоченных органов.

9. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора

9.1. Данный Договор заключен сроком на _____, который действует с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ г. включительно.

9.2. Условия этого Договора имеют силу на протяжении всего срока действия этого Договора, в том числе в случаях, когда после его заключения, законодательством установлены правила, которые ухудшают положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора относительно арендной платы - по выполнению обязательств.

9.3. Изменения, дополнения или расторжение этого Договора допускаются по взаимному согласию сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются в сроки, установленные действующим законодательством. По инициативе одной из сторон этот Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда.

9.4. По окончании срока действия договора аренды Арендатор, который должным образом выполнял свои обязательства по договору, имеет преимущественное право, при прочих равных условиях, на заключение договора аренды на новый срок, кроме случаев, если арендуемое имущество необходимо для потребностей его собственника. В случае, если собственник намеревается использовать имущество для собственных потребностей, он должен в письменном виде уведомить об этом Арендатора не позже чем за три месяца до окончания срока действия договора.

9.5. В случае прекращения или расторжения договора имущество возвращается в течение 3 рабочих дней Арендатором Арендодателю или Балансодержателю. Имущество считается возвращенным Арендодателю/Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Если Арендатор не выполняет обязанность по возврату

имущества, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора уплаты неустойки в размере полной стоимости за пользование имуществом за время просрочки.

9.6. Реорганизация Арендодателя Балансодержателя или Арендатора, не являются основанием для изменения или прекращения действия этого Договора, за исключением случая приватизации арендуемого Имущества Арендатором. Односторонний отказ от договора аренды не допускается. Действие этого Договора прекращается в случае:

- окончания срока, на который он был заключен;
- по решению суда;
- приватизации арендованного имущества Арендатором;
- в случае смерти Арендатора;
- гибели объекта аренды;
- по согласованию сторон;
- ликвидации юридического лица, по решению суда;

- в случае нарушения условий договора, в т.ч. использования помещения не по назначению, наличия задолженности по арендной плате более трех месяцев подряд, а также в случае невыполнения Арендатором взятых на себя обязательств по страхованию арендуемого имущества в течение одного месяца с даты заключения договора.

9.7. Взаимоотношения сторон, не урегулированные этим Договором, регулируются действующим законодательством Украины.

9.8. Этот Договор заключен в 3-х (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя, Арендатора, Балансодержателя.

10.Дополнения

Дополнения к этому договору являются его неотъемлемой и составляющей частью. К этому договору прилагается акт приема-передачи. Расчет арендной платы.

Платежные и почтовые реквизиты сторон

Арендодатель

Балансодержатель

Арендатор

Секретарь городского совета

Ю.Н.Евсиков

