

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

РЕШЕНИЕ

от 22 декабря 2010 г. N 244

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО
В ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА, СВОБОДНОГО ОТ ПРАВ
ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ
СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска
от 25.04.2012 N 583, от 17.12.2012 N 768, от 18.12.2013 N 1025,
от 28.10.2015 N 30, от 26.04.2016 N 189)

В целях оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в городе Новосибирске, в соответствии с Федеральными законами "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", руководствуясь статьей 35 Устава города Новосибирска, Совет депутатов города Новосибирска решил:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (приложение).

2. Решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов города Новосибирска по муниципальной собственности (Яковенко Е.С.) и постоянную комиссию Совета депутатов города Новосибирска по научно-производственному развитию и предпринимательству (Салов И.Д.).

Мэр города Новосибирска
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение
к решению
Совета депутатов
города Новосибирска
от 22.12.2010 N 244

**ПОРЯДОК
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ИМУЩЕСТВА, ВКЛЮЧЕННОГО
В ПЕРЕЧЕНЬ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА, СВОБОДНОГО ОТ
ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ
СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА)**

Список изменяющих документов

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска
от 25.04.2012 N 583, от 17.12.2012 N 768, от 18.12.2013 N 1025,
от 28.10.2015 N 30, от 26.04.2016 N 189)

1. Общие положения

1.1. Порядок предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее - Порядок), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации"), от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и муниципальными правовыми актами города Новосибирска.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

1.2. Порядок устанавливает процедуру предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (далее - имущество, включенное в перечень), и условия предоставления такого имущества в аренду, в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальной программой "Развитие и поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства города Новосибирска" (далее - муниципальная программа) приоритетными видами деятельности.
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025, от 28.10.2015 N 30)

Перечень социально значимых видов деятельности, осуществляемых субъектами малого и среднего предпринимательства, устанавливается правовым актом мэрии города Новосибирска.

1.3. Арендаторами имущества, включенного в перечень, могут являться соответствующие условиям оказания имущественной поддержки, предусмотренным правовым актом мэрии города Новосибирска, изданным в целях реализации муниципальной программы:
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025, от 28.10.2015 N 30)

субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, которым в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" не может оказываться поддержка;

организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;

организации, которые созданы общероссийскими общественными объединениями инвалидов, и уставный капитал которых полностью состоит из вкладов общественных организаций инвалидов, и среднесписочная численность инвалидов в которых по отношению к другим работникам составляет не менее чем 50 процентов, а доля оплаты труда инвалидов в фонде оплаты труда - не менее чем 25 процентов, при соответствии данных организаций требованиям, установленным Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", за исключением пункта 1 части 1 статьи 4 указанного Федерального закона (далее - организации, созданные общероссийскими общественными объединениями инвалидов).

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768)

1.4. Арендодателем имущества, включенного в перечень, является мэрия города Новосибирска.

От имени мэрии города Новосибирска полномочия арендодателя имущества, включенного в перечень, осуществляет департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска (далее - департамент).

(п. 1.4 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

1.5. Заключение договоров аренды имущества, включенного в перечень, осуществляется: по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в перечень (далее - торги); без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

Примерная форма договора аренды имущества, включенного в перечень, приведена в приложении к Порядку.

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

1.6. Для проведения торгов создается комиссия по проведению конкурсов и аукционов на право заключения договоров аренды имущества, включенного в перечень (далее - комиссия).

Персональный состав и положение о комиссии утверждаются приказом начальника департамента.

В состав комиссии включаются в обязательном порядке представители Совета по поддержке и развитию малого и среднего предпринимательства в городе Новосибирске, создаваемого мэрией города Новосибирска (далее - Совет по поддержке и развитию малого и среднего предпринимательства).

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

2. Предоставление имущества, включенного в перечень, по результатам проведения торгов

2.1. Проведение торгов, заключение договоров аренды имущества, включенного в перечень, по результатам проведения торгов осуществляются в порядке, установленном законодательством. (в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

2.2. Процедура подачи заявок на участие в торгах субъектами малого и среднего предпринимательства, организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организациями, созданными общероссийскими общественными объединениями инвалидов, требования к прилагаемым к заявке документам, основания для отказа в допуске субъектов малого и среднего предпринимательства, организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организаций, созданных общероссийскими общественными объединениями инвалидов, к участию в торгах определяются положениями конкурсной документации или документации об аукционе.

(п. 2.2 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768)

3. Предоставление имущества, включенного в перечень, без проведения торгов

3.1. Для предоставления имущества, включенного в перечень, без проведения торгов субъекты малого и среднего предпринимательства, организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также организации, созданные общероссийскими общественными объединениями инвалидов (далее - заявители), обращаются в департамент с заявлением о предоставлении такого имущества (далее - заявление).

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583, от 17.12.2012 N 768)

3.2. С заявлением представляются следующие документы:

документ, удостоверяющий личность заявителя (представителя заявителя);

документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);

учредительные документы (для юридического лица);

выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

сведения о постановке заявителя на учет в налоговом органе;

решение об одобрении или о совершении крупной сделки (в случае если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора аренды является крупной сделкой);

заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

справка о средней численности работников за предшествующий календарный год, подписанная руководителем и заверенная печатью (при наличии печати) заявителя (для субъекта малого и среднего предпринимательства, организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов);

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768, от 28.10.2015 N 30)

справка о выручке от реализации товаров (работ, услуг) или о балансовой стоимости активов (остаточной стоимости основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год, подписанная руководителем и главным бухгалтером и заверенная печатью (при наличии печати) заявителя (для субъекта малого и среднего предпринимательства, организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов);

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768, от 28.10.2015 N 30)

справка о среднесписочной численности инвалидов по отношению к другим работникам, подписанная руководителем и заверенная печатью (при наличии печати) заявителя (для организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов);

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768, от 28.10.2015 N 30)

справка о доле оплаты труда инвалидов в фонде оплаты труда, подписанная руководителем и заверенная печатью (при наличии печати) заявителя (для организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов);

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768; в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

документы, подтверждающие соответствие заявителя условиям оказания имущественной поддержки, предусмотренным правовым актом мэрии города Новосибирска, изданным в целях реализации муниципальной программы.

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768; в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

Если указанные в абзацах пятом - седьмом настоящего пункта документы не представлены заявителем по собственной инициативе, содержащиеся в указанных документах сведения запрашиваются департаментом в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

(п. 3.2 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

3.3. Заявление должно быть рассмотрено департаментом в срок, установленный правовым актом мэрии города Новосибирска, изданным в целях реализации муниципальной программы.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

По результатам рассмотрения заявления департамент с учетом мнения Совета по поддержке и развитию малого и среднего предпринимательства предлагает заявителю заключить договор аренды имущества, включенного в перечень, либо отказывает в предоставлении в аренду такого имущества с указанием оснований отказа, предусмотренных пунктом 3.4 Порядка.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

3.4. Основания для отказа в предоставлении в аренду имущества, включенного в перечень, без проведения торгов:

несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным пунктом 3.2 Порядка;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

представление документов, содержащих недостоверные сведения;

несоответствие субъекта малого и среднего предпринимательства требованиям, установленным статьей 4 Федерального закона "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

несоответствие организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов, условиям, указанным в абзаце четвертом пункта 1.3 Порядка;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

несоответствие заявителя условиям оказания имущественной поддержки, предусмотренным правовым актом мэрии города Новосибирска, изданным в целях реализации муниципальной программы;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 28.10.2015 N 30)

субъекту малого и среднего предпринимательства, организации, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов, не может оказываться поддержка в соответствии с Федеральным законом "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации";

отсутствуют основания для предоставления заявителю имущества, включенного в перечень, без проведения торгов;

заявителю предоставлено в аренду имущество, включенное в перечень, и срок такого договора аренды не истек;

с момента признания департаментом заявителя допустившим нарушение порядка и условий оказания имущественной поддержки, в том числе не обеспечившим целевого использования предоставленного в аренду имущества, прошло менее чем три года;

отсутствие свободного имущества, включенного в перечень.

(п. 3.4 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768)

3.5. Департамент должен проинформировать заявителя о результатах рассмотрения поданного им заявления в течение пяти дней со дня принятия решения по такому заявлению.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768)

4. Условия предоставления в аренду имущества, включенного в перечень

4.1. Договор аренды имущества, включенного в перечень, заключается на срок пять лет. На основании поданного до заключения такого договора заявления лица, приобретающего права владения и (или) пользования муниципальным имуществом, срок договора аренды уменьшается до указанного в заявлении срока.

(п. 4.1 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

4.2. Размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, заключаемому без проведения торгов, а также начальный размер арендной платы по договору аренды имущества, включенного в перечень, заключаемому по результатам проведения торгов, определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае заключения договора аренды по результатам проведения торгов, арендная плата в договоре аренды устанавливается в размере, сформировавшемся в процессе проведения торгов.

4.3. Субъектам малого и среднего предпринимательства, занимающимся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальной программой приоритетными видами деятельности, предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,75.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 18.12.2013 N 1025)

4.4. В случае проведения субъектом малого и среднего предпринимательства, или организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, или организацией, созданной общероссийским общественным объединением инвалидов, арендуемых имущество, включенное в перечень, с согласия департамента капитального ремонта арендуемого объекта недвижимости, необходимого для

использования такого объекта недвижимости по целевому назначению, ему предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,2, но не более чем на девять месяцев.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768)

4.5. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок пять лет арендная плата вносится арендатором:

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 60 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

в третий год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

в четвертый год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

4.6. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок четыре года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 80 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

в третий год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

(п. 4.6 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

4.7. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок три года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 40 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды и далее - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

(п. 4.7 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

4.8. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок два года арендная плата вносится арендатором:

в первый год аренды - 50 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды;

во второй год аренды - 100 процентов от размера арендной платы, установленного в договоре аренды.

(п. 4.8 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

4.9. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на срок один год и менее арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

(п. 4.9 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

4.10 - 4.11. Утратили силу. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 768.

4.12. При заключении договора аренды имущества, включенного в перечень, на новый срок арендная плата вносится арендатором в размере 100 процентов.

(п. 4.12 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.04.2012 N 583)

Приложение
к Порядку
предоставления в аренду имущества,
включенного в перечень имущества,
находящегося в муниципальной собственности
города Новосибирска, свободного
от прав третьих лиц (за исключением
имущественных прав субъектов малого
и среднего предпринимательства)

Список изменяющих документов
(введено решением Совета депутатов г. Новосибирска
от 18.12.2013 N 1025;
в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска
от 26.04.2016 N 189)

Примерная форма договора
аренды имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в
муниципальной собственности города Новосибирска, свободного
от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав
субъектов малого и среднего предпринимательства)

г. Новосибирск

" ____ " _____ г.

Мэрия города Новосибирска, от имени которой действует департамент
земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска в лице
_____, действующ___ на основании Положения
_____, утвержденного _____, приказа
_____, доверенности от _____ N _____, выданной
_____, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", с одной
стороны, и _____, в лице _____,
действующ___ на основании _____, именуем___ в дальнейшем "Арендатор",
с другой стороны (в случае заключения договора по результатам торгов - на
основании протокола о результатах торгов от _____ N _____),
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование за плату _____, расположенное
(муниципальное нежилое помещение, здание, сооружение)

по адресу: _____, именуемое далее "объект недвижимости".

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь _____ кв. м, в том числе этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м (план и экспликация прилагаются).

1.2. Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, передается Арендатору для использования под:

| Лит. | Этаж | Площадь | Категория | Специализация |
|------|------|---------|-----------|---------------|
| | | | | |

1.3. Передача объекта недвижимости в аренду не влечет перехода права собственности на него.

1.4. Переход права собственности на сданный в аренду объект недвижимости к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора.

1.5. Неотделимые улучшения арендованного объекта недвижимости производятся Арендатором за свой счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость таких улучшений по окончании срока договора аренды не возмещается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать через держателя имущества муниципальной казны объект недвижимости Арендатору по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым объектом недвижимости.

2.1.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие по их устранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать объект недвижимости исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора.

Неиспользование арендованного объекта недвижимости или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, не допускается.

2.2.2. Содержать арендуемый объект недвижимости в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении, выполнять правила гражданской обороны и пожарной безопасности за счет собственных средств.

В случае аренды отдельно стоящего (пристроенного) здания осуществлять обслуживание и текущий ремонт кровли и фасада здания за счет собственных средств.

2.2.3. Оплачивать коммунальные услуги, в том числе потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

Арендатор обязан оплачивать держателю имущества муниципальной казны его расходы по обеспечению страхования арендуемого объекта недвижимости, по организации содержания имущества муниципальной казны в части, не предусмотренной подпунктами 2.2.2, 2.2.5 настоящего договора.

2.2.4. В случае аварии немедленно поставить в известность Арендодателя и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.5. Своевременно производить текущий ремонт объекта недвижимости за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы.

Капитальный ремонт объекта недвижимости, в случае его необходимости, производится Арендатором за свой счет.

Условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением.

2.2.6. Не производить перепланировок и реконструкции объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем.

2.2.7. Не сдавать арендуемые площади в субаренду, не передавать в пользование третьим лицам и не передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу.

2.2.8. Вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.9. По окончании срока договора либо при досрочном расторжении договора сдать объект недвижимости держателю имущества муниципальной казны по акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом нормативного износа, и провести сверку платежей.

2.2.10. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения (места жительства) или фактического адреса.

2.2.11. Не использовать арендуемый объект недвижимости для:

распространения рекламы табачных и алкогольных изделий;
организации и проведения азартных игр, в том числе размещения игровых автоматов;
распространения аналогов наркотических средств или психотропных веществ, курительных смесей и другой продукции, содержащей вещества, обладающие психоактивным действием;
организации специализированного магазина по продаже алкогольной продукции.

2.2.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Арендодателя для проведения проверок состояния и использования арендуемого объекта недвижимости.

2.2.13. При уборке прилегающей к арендуемому объекту недвижимости территории Арендатор обязуется:

не допускать при уборке мостовых, выполненных из тротуарной плитки, применения металлических инструментов, а также уборочной техники, вес которой превышает 3 тонны;

при уборке в зимний период в обязательном порядке использовать песко-соляные смеси, обеспечить устройство перед отдельными входами сменных ковриков, исключающих необходимость механического удаления образующейся наледи.

2.2.14. Не препятствовать представителям товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, осуществляющих управление многоквартирным домом, в котором расположен объект недвижимости, в проведении осмотра, технического обслуживания и ремонта механического, электрического, сантехнического и иного оборудования (инженерных коммуникаций), в том числе в случаях устранения аварийных ситуаций (в случае если объект недвижимости расположен в многоквартирном доме).

2.3. Арендодатель проверяет объект недвижимости в части выполнения Арендатором обязательств по договору аренды. При установлении нарушений Арендодатель ставит вопрос о досрочном прекращении договора либо о взыскании в судебном порядке убытков в соответствии с законодательством.

2.4. Арендатор, заключивший договор аренды сроком на один год и более, в течение месяца с момента подписания договора аренды обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации договора аренды. Арендатор оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию договора аренды.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование арендованным объектом недвижимости Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата, установленная на основании _____, составляет за арендуемую площадь ____ кв. м сумму _____ рублей в месяц. Арендная плата с НДС составляет _____ рублей в месяц.

Арендатор ежемесячно вносит на расчетный счет Арендодателя не позднее 15 числа текущего месяца арендную плату в следующем порядке:

_____.

В платежном поручении указывается назначение платежа, номер договора, дата заключения, период, за который вносится арендная плата.

Арендная плата не включает в себя плату за землю.

На время действия договора аренды объекта недвижимости к Арендатору переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята данным объектом и необходима для его использования.

3.3. Налоговым агентом является Арендатор.

3.4. Размер арендной платы по договору не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения за исключением случая, установленного абзацем вторым настоящего пункта.

В случае проведения Арендатором с согласия департамента капитального ремонта объекта недвижимости, необходимого для использования объекта недвижимости по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора, Арендатору предоставляется льгота по арендной плате в виде применения понижающего коэффициента, корректирующего величину размера арендной платы, равного 0,2, но не более чем на девять месяцев.

Перерасчет арендной платы производится после окончания проведения капитального ремонта при условии предоставления смет и актов выполненных работ, подтверждающих затраты, на основании которых рассчитывается период предоставления льготы по арендной плате.

3.5. Размер арендной платы по договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением уровня инфляции - ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);

иным не противоречащим законодательству основаниям.

Указанные изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручаются Арендатору под роспись, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему договору.

Арендатор считается уведомленным об указанных изменениях по истечении 30 дней с даты направления заказного письма.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае несвоевременного перечисления арендной платы в сроки, указанные в пункте 3.2 настоящего договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа.

4.2. В случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность и пеню, установленную пунктом 4.1 настоящего договора, образовавшиеся на момент взыскания, и потребовать от Арендатора внесения арендной платы досрочно, но не более чем за два срока вперед, а также расторжения в судебном порядке договора и освобождения объекта недвижимости.

4.3. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:

а) при передаче объекта недвижимости или его части в субаренду, пользование третьим лицам или передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу (подпункт 2.2.7 настоящего договора) - в размере полугодовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом площади, используемой третьим лицом;

б) при использовании объекта недвижимости или его части не по целевому назначению (пункт 1.2 настоящего договора), а также при осуществлении Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без предварительного разрешения Арендодателя (подпункт 2.2.6 настоящего договора) - в размере 20% от размера годовой арендной платы. Размер штрафа определяется с учетом всей арендуемой площади по договору аренды;

в) при неисполнении пункта 2.4 настоящего договора - в размере 20% от размера годовой арендной платы.

Доказательством нарушения являются акты проверки использования объекта недвижимости или любые другие доказательства, предусмотренные законодательством.

4.4. Уплата штрафа, пени, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения обязательств по договору и устранения допущенных нарушений.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством и настоящим договором.

5.2. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут или изменен по решению суда в случаях, установленных законом и настоящим договором.

5.3. По требованию Арендодателя договор расторгается досрочно в судебном порядке в следующих случаях:

передачи Арендатором объекта недвижимости либо его части в субаренду, пользование третьим лицам или передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;

использования Арендатором объекта недвижимости не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего договора;

проведения Арендатором реконструкции или перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя;

невыполнения Арендатором более двух месяцев подряд либо систематического (более двух раз) нарушения условий, указанных в абзаце втором подпункта 2.2.3 настоящего договора;

невнесения Арендатором арендной платы более двух месяцев подряд либо систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном договором;

невыполнения условий, указанных в подпунктах 2.2.12 и 2.2.14 настоящего договора.

Основания для расторжения договора, указанные в настоящем пункте, соглашением сторон установлены как существенные условия договора и подтверждаются актом проверки использования арендуемого объекта недвижимости.

5.4. Гибель арендованного объекта недвижимости, его снос являются основанием для прекращения договора аренды.

5.5. В случае досрочного освобождения Арендатором занимаемого по настоящему договору объекта недвижимости без уведомления Арендодателя и оформления акта приема-передачи Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора аренды.

Арендодатель направляет Арендатору уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды заказным письмом. Договор считается расторгнутым без обращения в суд с даты, указанной в уведомлении.

При этом Арендодатель имеет право передать в аренду объект недвижимости другому лицу.

5.6. Истечение срока действия договора влечет за собой его прекращение.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по настоящему договору, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор за один месяц до окончания срока действия договора.

6.3. Настоящий договор составлен в ____ экземплярах.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Срок аренды устанавливается с _____ до _____.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора:

1. Акт приема-передачи объекта недвижимости.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДАТОР:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Приложение 1
к договору аренды
имущества, включенного в перечень
имущества, находящегося в муниципальной
собственности города Новосибирска, свободного
от прав третьих лиц (за исключением
имущественных прав субъектов малого
и среднего предпринимательства)
от " ____ " _____ 20__ N _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
объекта недвижимости,
расположенного по адресу: _____

г. Новосибирск " ____ " _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Держатель имущества муниципальной казны - _____ в лице _____, действующего на основании _____ и Арендатор _____ в лице _____, действующего на основании _____, составили настоящий акт о нижеследующем:

Держатель имущества муниципальной казны передает Арендатору нежилое помещение (здание, сооружение), расположенное по адресу: г. Новосибирск, _____ район, ул. _____, д. _____, именуемое далее объект недвижимости.

Характеристика объекта недвижимости: общая площадь _____ кв. м, в том числе: этаж _____ кв. м, подвал _____ кв. м, цоколь _____ кв. м.

Техническое состояние передаваемого объекта недвижимости характеризуется следующим:

состояние стен _____ ;
состояние потолков _____ ;
состояние пола _____ ;
состояние окон и дверей _____ ;
состояние электрооборудования _____ ;
состояние сантехнического оборудования _____ ;
прочие конструкции _____ ;
необходимость проведения текущего и капитального ремонта _____ .

ПЕРЕДАЛ:
Держатель имущества
муниципальной казны
Должность: _____
Ф.И.О. _____
Подпись _____
М.П.

ПРИНЯЛ:
Арендатор:
Должность: _____
Ф.И.О. _____
Подпись _____
М.П.