



А-м
Иванов

**ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 18.04.2021 г.

№ 85

г. Иваново

О проведении аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области – помещение: назначение: нежилое; наименование: нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:189, площадь 19,1 кв.м., этаж № 1, адрес: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44.

В соответствии с федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС РФ от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путём проведения торгов в форме конкурса», отчетом № 18/03/21-Н Общества с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз» датой составления 24.03.2021 об оценке рыночной стоимости и рыночной величины годовой арендной платы за пользование имуществом казны Ивановской области – нежилым помещением, с кадастровым номером 37:24:040221:189, площадью 19,1 кв. м., этаж №1, по адресу: 153000, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43,44.

1. Провести аукцион с открытой формой подачи предложений по цене и по составу участников на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области – нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:189, площадь 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44 для использования – под офис.

2. Утвердить проект договора аренды имущества казны Ивановской области, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения (Приложение к настоящему распоряжению).

3. Начальную цену предмета аукциона в виде годовой арендной платы, определенную в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности, установить без учета налога на добавленную стоимость в размере 82 000 (восемьдесят две тысячи) рублей.

4. Годовую арендную плату установить по результатам аукциона.

5. Направить Департаменту конкурсов и аукционов Ивановской области настоящее распоряжение с приложением проекта договора аренды имущества

казны Ивановской области для проведения аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения.

6. Отделу распоряжения имуществом в соответствии с итоговым протоколом аукциона на право заключения договоров аренды имущества казны Ивановской области, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, оформить договор аренды данного имущества Ивановской области в установленном порядке.

7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента управления
имуществом Ивановской области



С.Ю. Роцин

Акт приёма - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____

г. Иваново

« _____ » _____ 20 _____ г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем Арендодатель, Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» в лице начальника Григория Иосифовича Штицберга, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Держатель имущества казны Ивановской области» (далее - Держатель имущества казны), с одной стороны, и _____, в лице _____ (должность, ФИО), действующего на основании _____ (Устава или иного документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор аренды), именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области, от _____ 20 _____ № _____, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель при участии Держателя имущества казны сдает, а Арендатор принимает в аренду имущество Ивановской области - нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:189, площадь 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44 (далее - недвижимое имущество), рыночной стоимости 890 000 (восемьсот девяносто тысяч) рублей с учетом НДС датой оценки 18.03.2021 в соответствии с отчетом № 18/03/21-Н Общества с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки и судебных экспертиз», датой составления 24.03.2021, для использования - под офис.

1.2. Срок аренды - с _____ по _____ (5 лет).

1.3. Передача недвижимого имущества оформляется актом приёма - передачи (Приложение 1), который составляется и подписывается Держателем имущества казны и Арендатором в количестве экземпляров Договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Держатель имущества казны обязуется:

2.1.1. Предоставить соответствующее недвижимое имущество Арендатору по акту приёма - передачи.

2.1.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендатором договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого недвижимого имущества и поддержании его в надлежащем состоянии в порядке, согласованном с Арендатором.

2.1.4. Уведомлять Арендатора и Арендодателя о принятых в установленном порядке решениях о постановке здания или арендуемого недвижимого имущества на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта и сроке, на который необходимо освободить недвижимое имущество, заключить соглашение с Арендатором по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.1.5. Обеспечивать нормальное функционирование и техническое состояние телефонной сети, инженерно-технических коммуникаций, противопожарной, охранной сигнализации.

2.1.6. В случае аварий, происшедших по вине Держателя имущества казны немедленно устранять их последствия.

2.1.7. Информировать Арендодателя о неуплате или просрочке Арендатором на срок более чем 2 месяца оплаты сумм возмещения расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

2.1.8. В случае нарушения Арендатором условий договора аренды Держатель имущества казны обязан в течение 5 дней со дня, когда ему стало известно о нарушении, сообщить о нём Арендодателю.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Контролировать поступления арендной платы в бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование имущества.

2.2.2. Осуществлять проверки целевого использования недвижимого имущества не реже одного раза в год.

2.2.3. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за свой счет.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать недвижимое имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с целевым использованием имущества, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. В двухнедельный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Держателем имущества казны договор на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

2.3.3. Следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно - технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети. Обеспечить их сохранность.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Роспотребнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им недвижимого имущества, требования к антитеррористической защищенности арендуемого недвижимого имущества.

2.3.5. Соблюдать правила эксплуатации электроустановок, установленные действующим законодательством Российской Федерации и порядок их эксплуатации, установленный договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором.

2.3.6. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором недвижимого имущества, мест общего пользования и территории. Немедленно извещать Арендодателя и Держателя имущества казны о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения недвижимого имущества.

2.3.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводов и коммуникаций, неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя и Держателя имущества казны.

В случае обнаружения Арендодателем и/или Держателем имущества казны самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а недвижимое имущество приведено в прежний вид за его счёт в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

В случае проведения разрешенной перепланировки арендуемого недвижимого имущества подготовить за свой счёт технический план и внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости и предоставить Арендодателю и/ Держателю имущества казны выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

2.3.8. Своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества с предварительным письменным уведомлением Держателя имущества казны.

Возмещать Держателю имущества казны пропорционально арендуемой площади его расходы по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций.

2.3.9 Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду помещений или их части в уставный (складочный) капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия Арендодателя, согласованного с Департаментом управления имуществом Ивановской области, если иное прямо не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2.3.10. Предоставлять представителям Арендодателя и Держателя имущества казны возможность беспрепятственного доступа в арендуемое недвижимое имущество, а также всю документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя и/или Держателя имущества казны.

2.3.11. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта недвижимого имущества заключить соглашение с Держателем имущества казны по возмещению стоимости капитального ремонта пропорционально занимаемой площади.

2.3.12. При расторжении (прекращении) Договора освободить арендуемое недвижимое имущество не позднее трёх дней после окончания действия настоящего Договора, сдать недвижимое имущество по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.13. Освободить недвижимое имущество в связи с постановкой здания на капитальный ремонт в сроки, установленные Держателем имущества казны.

2.3.14. Застраховать арендуемое недвижимое имущество на весь срок аренды за свой счет от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования этого недвижимого имущества по его прямому назначению или ухудшению его состояния, предусмотренного настоящим Договором.

2.3.15. Вносить платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

3. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано Арендатором и принято Держателем имущества казны в течение 3 дней с момента окончания действия настоящего Договора.

3.2. При передаче недвижимого имущества составляется акт приема-передачи, который подписывается представителями Держателя имущества казны и Арендатора.

3.3. Недвижимое имущество считается фактически переданным Держателю имущества казны с момента подписания представителями Держателя имущества казны и Арендатора акта приема - передачи.

3.4. Недвижимое имущество должно быть передано Держателю имущества казны в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Стоимость произведенных в недвижимом имуществе улучшений (перестроек, переделок), составляющих

принадлежность недвижимого имущества и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера, Арендатору не возмещается.

3.5. Произведенные Арендатором отделенные улучшения недвижимого имущества являются собственностью Арендатора.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размер годовой арендной платы устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области,

и протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области от № _____ и составляет _____ руб. (_____ тысяч _____ рублей _____ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

Размер арендной платы ежегодно изменяется путем умножения на коэффициент инфляции, соответствующий индексу потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги по Ивановской области.

4.2. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца по реквизитам указанным в пункте 10 настоящего Договора.

4.3. Налог на добавленную стоимость перечисляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг не включается в установленную пунктом 4.2 настоящего Договора сумму арендной платы и производится по отдельному договору на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг между Держателем имущества казны и Арендатором в сроки, определенные упомянутым договором. Нарушение Арендатором условий указанного договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4.5. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ивановской области.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

5. Порядок возмещения Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг

5.1. Возмещение Арендатором расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг осуществляется в соответствии с договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг.

6. Ответственность Сторон

6.1. Ответственность Держателя имущества казны:

6.1.1. За неисполнение по вине Держателя имущества казны п.2.1.1. настоящего Договора Держатель имущества казны Ивановской области оплачивает штраф в размере по 0,5% от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки в областной бюджет.

6.2. Ответственность Арендатора:

6.2.1. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные в п. 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

6.2.2. Если недвижимое имущество, сданное в аренду, по вине Арендатора выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, в том числе в случае полного уничтожения недвижимого имущества, Арендатор возмещает Держателю имущества казны убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ивановской области.

6.2.3. Если состояние возвращаемого недвижимого имущества по окончании действия договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Держателю имущества казны причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. В случае если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок недвижимое имущество или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки. Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

При этом настоящий Договор не считается продленным.

6.2.5. В случае нецелевого использования недвижимого имущества или неисполнения обязательств, предусмотренных п. 2.3.9 настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

6.2.6. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.3.2 - 2.3.8 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5% годовой арендной платы. В случае значительного повреждения недвижимого имущества Арендатор возмещает ущерб в размере стоимости восстановительных работ.

Ответственность Арендодателя:

6.3. Арендодатель несет ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Уплата пеней и штрафов, процентов, неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

7. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора

7.1. Изменение условий Договора (за исключением изменения размера арендной платы в соответствии с п. 4.6 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Договор аренды подлежит расторжению, а Арендатор выселению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.3 настоящего Договора, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения;

б) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты сумм возмещения расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг в размере и в сроки, установленные Договором на возмещение расходов по техническому обслуживанию и передаче коммунальных услуг, в течение двух месяцев независимо от последующего внесения указанных сумм;

в) при использовании недвижимого имущества (в целом или частично) не в соответствии с целевым использованием имущества, определенным в п. 1.1 Договора, невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3.1 - 2.3.8, 2.3.9, 2.3.10, 2.3.14, 4.5 Договора;

г) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния недвижимого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;

д) при отказе Арендатора возместить Держателю имущества казны расходы по капитальному ремонту здания (включая ремонт фасада, крыши, мест общего пользования), инженерно-технических коммуникаций пропорционально арендуемой площади.

7.3. Расторжение, прекращение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещению

расходов Держателя имущества казны по техническому обслуживанию арендуемого недвижимого имущества и передаче коммунальных услуг, проведению текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, и выплаты неустоек, пеней, процентов и возмещения причиненных убытков.

8. Иные условия

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или владельца иных вещей прав на недвижимое имущество не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

8.2. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

8.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания без согласия Арендодателя и Держателя имущества казны.

8.4. Арендодатель и Держатель имущества казны не несут ответственности за пропажу имущества и других ценностей, принадлежащих Арендатору.

8.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с его компетенцией.

8.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

1-й экз. - Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. - Областному казенному учреждению «Управление административными зданиями»,

3-й экз. - _____ (наименование Арендатора),

4-й экз. - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области».

8.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и является заключенным с момента такой регистрации.

9. Дополнительные условия

9.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

10. Юридические адреса Сторон:

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18.

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями», 153000 г. Иваново, пл. Революции, д.2/1, т.41-03-60

Арендатор: _____

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области, л/счет 043320000760)

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 031006430000000013300

в Отделении Иваново Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 401028106453700000025, КБК 012111050720200000120

Приложения к Договору:

- 1) Акт приёма-передачи на ___ л.
- 2) Расчёт арендной платы на ___ л.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Департамент управления имуществом Ивановской области

Держатель имущества казны:

Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями»

М.П.

М.П.

Арендатор:

(полное наименование Арендатора)

(должность, подпись, ФИО)

М.П.

Приложение 1
к договору аренды
от _____ № _____

Акт приёма-передачи

Настоящим Областное казенное учреждение «Управление административными зданиями» передаёт нежилое помещение, кадастровый номер 37:24:040221:189, площадь 19,1 кв.м., этаж № 1, по адресу: 153003, Ивановская область, г. Иваново, ул. Кузнецова, д.44, пом.43, 44 для использования - под офис.

Передаваемое в аренду недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии.

СДАЛ:

Областное казенное учреждение
«Управление административными зданиями»

ПРИНЯЛ:

(полное наименование Арендатора)

М.П.

(должность, подпись, ФИО)
М.П.

Приложение 2
к договору аренды
от _____ № _____

Расчёт арендной платы

1. Размер годовой арендной платы устанавливается в соответствии с нормативным правовым актом Ивановской области, регулирующим порядок определения размера арендной платы за пользование имуществом, находящимся в собственности Ивановской области, и протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области от _____ № _____ и составляет _____ руб. (_____ тысяч _____ рублей _____ коп.) в год без налога на добавленную стоимость.

2. Арендная плата в месяц (без НДС) составляет: _____ руб. в год / кол-во дней в году × кол-во дней в месяц.

Подписи Сторон:

Арендодатель: Держатель имущества казны:
Департамент управления имуществом
Ивановской области
Областное казенное учреждение
«Управление административными
зданиями»

М.П.

М.П.

Арендатор:
(полное наименование Арендатора)

(должность, подпись, ФИО)

М.П.