УТВЕРЖДЕНА
приказом комитета
по управлению муниципальным
имуществом мэрии города
от 09.09.2021 №276

ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБ АУКЦИОНЕ

на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области

Биробиджан, 2021

Оглавление

I. Общие сведения об аукционе 3
II. Требования к техническому состоянию имущества 4
III. Требования к содержанию имущества 4
IV. Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе 5
V. Инструкция по заполнению заявки 6
VI. Порядок, место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе 6
VII. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе 7
VIII. Требования к участникам аукциона 7
IX. Формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе 7
X. Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе 8
XI. Место, дата и время проведения аукциона 8
XII. Величина повышения начальной цены договора 8
XIII. Заключение договора аренды имущества 8
XIV. Форма, сроки и порядок оплаты по договору аренды 9
XV. Порядок пересмотра цены договора аренды 9
XVI. Осмотр имущества 9
XVII. Иная информация и иные сведения 10
Приложение № 1. Заявка на участие в открытом аукционе 11
Приложение № 2. Проект договора аренды недвижимого муниципального имущества 12

I. Общие сведения об аукционе

1. Организатор аукциона – Муниципальное казённое учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области» (далее – КУМИ мэрии города).

Место нахождения, юридический адрес/почтовый адрес: 679016, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, просп. 60-летия СССР, д. 22, каб. 313.

Адрес электронной почты: cumi@biradm.ru.

Номер контактного телефона: (42622) 2-16-88.

Контактное лицо: Соломоненко А.В. – главный специалист-эксперт отдела имущественных отношений комитета по управлению муниципальным имуществом и рекламы КУМИ мэрии города.

Способ проведения торгов – аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений о цене.

2. Место расположения имущества, описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору:

- Лот № 1: нежилое помещение, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Чапаева, д. 5;

кадастровый номер: 79:01:0300009:433;

общая площадь 14,8 кв.м;

местонахождение помещения: располагается в центральной части города;

этаж, на котором расположено помещение: первый этаж в жилом 5-ти этажном здании;

год постройки: 1989;

материал стен: кирпич;

техническое обеспечение помещения: предусмотрено отопление, электроснабжение; водоснабжение, водоотведение.

- Лот № 2: нежилое помещение, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Бумагина, д. 1;

кадастровый номер: 79:01:0200039:5528;

общая площадь 14,0 кв.м;

местонахождение помещения: располагается в спальном районе города;

этаж, на котором расположено помещение: первый этаж в жилом 5-ти этажном здании;

год постройки: 1975;

материал стен: панели;

техническое обеспечение помещения: предусмотрено отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение;

- Лот № 3: нежилое помещение, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Осенняя, д. 23а;

кадастровый номер: 79:01:0200019:1409;

общая площадь 23,6 кв.м;

местонахождение помещения: располагается в спальном районе города;

этаж, на котором расположено помещение: первый этаж в жилом 5-ти этажном здании;

год постройки: 2001-2002;

материал стен: панели;

техническое обеспечение помещения: предусмотрено отопление, электроснабжение,;

3. Целевое назначение имущества, права на которое передаются по договору:

Лот № 1 – для использования под мастерскую по ремонту обуви;

Лот № 2 – для использования под парикмахерскую;

Лот № 3 – для использования под мастерскую по ремонту и пошиву одежды.

4. Начальная (минимальная) цена договора аренды муниципального имущества в размере ежемесячного платежа (без учета НДС, без учета коммунальных услуг):

Лот № 1 – 2 109 (Две тысячи сто девять) рублей 17 копеек;

Лот № 2 – 1 995 (Одна тысяча девятьсот девяносто пять) рублей 00 копеек;

Лот № 3 – 4 326 (Четыре тысячи триста двадцать шесть) рублей 67 копеек.

5. Срок действия договора аренды:

Лот № 1 – 5 лет,

Лот № 2 – 5 лет,

Лот № 3 – 5 лет.

6. Срок, место и порядок предоставления документации об аукционе.

Документацию об аукционе (в письменной форме или в форме электронного документа) можно получить после размещения извещения о проведении аукциона в течение двух рабочих дней с даты подачи любым заинтересованным лицом письменного заявления, а также в форме электронного документа в КУМИ мэрии города, по адресу: 679016, г. Биробиджан, просп. 60-летия СССР, д. 22, кабинет 313 в рабочие дни с 9 часов до 13 часов и с 14 часов до 18 часов, а также по электронному адресу: cumi@biradm.ru.

Извещение о проведении аукциона и документация об аукционе размещены на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) (далее официальный сайт торгов) и на официальном сайте организатора торгов (www.biradm.ru), сетевом издании «ЭСМИГ» (www.birmig.ru).

7. Плата за предоставление документации об аукционе не взимается.

Внесение задатка не предусмотрено.

8. КУМИ мэрии города вправе принять решение о внесении изменений в извещение о проведении аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются КУМИ мэрии города на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте организатора торгов (www.biradm.ru). При этом срок подачи заявок на участие в аукционе продлевается на срок не менее пятнадцати дней с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в извещение о проведении аукциона до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе.

9. КУМИ мэрии города вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. Извещение об отказе от проведения аукциона размещается на официальном сайте торгов в течение одного дня с даты принятия решения об отказе от проведения аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения КУМИ мэрии города направляет соответствующие уведомления всем заявителям.

II. Требования к техническому состоянию имущества

10. На момент окончания срока действия договора аренды Имущество должно находиться в таком же техническом состоянии, в каком оно находится на момент заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности, и указанном в акте приема-передачи.

III. Требования к содержанию имущества

11. Имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе об обеспечении противопожарной безопасности, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности имущества;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан.

12. Арендатор обязан:

- регулярно за свой счет производить текущий ремонт арендуемого имущества, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендуемого помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать имущество в исправном состоянии;

- реконструкцию (обновление, перестройку, реставрацию, и т.п.) арендуемого имущества производить только по согласованию с арендодателем.

IV. Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе

13. Заявка на участие в аукционе подается в срок и по форме, которая установлена настоящей документацией об аукционе. Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявка на участие в аукционе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в аукционе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения 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, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии аукционного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

14. Прием заявок на участие в аукционе прекращается в указанный в извещении о проведении аукциона день рассмотрения заявок на участие в аукционе непосредственно перед началом рассмотрения заявок.

15. Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется КУМИ мэрии города. По требованию заявителя КУМИ мэрии города выдает расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

16. Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

17. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого предмета аукциона (лота).

V. Инструкция по заполнению заявки

18. При оформлении заявки на участие в аукционе не допускается употребление сокращенных слов.

19. Заявка, вся документация, связанная с этой заявкой, должны быть написаны на русском языке. Документация может быть написана на другом языке при условии, что к ней будет прилагаться нотариально заверенный перевод соответствующих разделов на русском языке. В случае противоречия оригинала и перевода преимущества будет иметь перевод.

20. Все документы, входящие в заявку должны быть надлежащим образом оформлены, должны иметь необходимые для их идентификации реквизиты (бланк отправителя, исходящий номер, дата выдачи, должность и подпись подписавшего лица с расшифровкой, печать). При этом документы, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами.

21. Документы, включенные в заявку, представляются в сброшюрованном виде, прошитом нитью, снабженном описью представленных документов и сквозной нумерацией страниц заявки. Заявка должна содержать документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящем разделе, и отвечать техническим требованиям, включенным в документацию об аукционе.

22. Заявка оформляется заявителем по форме, предложенной в приложении № 1 к настоящей документации об аукционе, при этом в обязательном порядке должна содержать сведения, указанные в разделе IV настоящей документации об аукционе.

VI. Порядок, место, дата начала и дата и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе

24. Заявки на участие в аукционе подаются по адресу: г. Биробиджан, пр-т 60-летия СССР, 22, (каб. 313) КУМИ мэрии города, в рабочее время в срок **с 13.09.2021 с 9 часов 00 минут до 11 часов 00 минут 01.10.2021.**

Каждая заявка на участие в аукционе, поступившая в срок, указанный в извещении о проведении аукциона, регистрируется организатором аукциона или специализированной организацией. По требованию заявителя организатор аукциона или специализированная организация выдают расписку в получении такой заявки с указанием даты и времени ее получения.

Полученные после окончания установленного срока приема заявок на участие в аукционе заявки не рассматриваются и в тот же день возвращаются соответствующим заявителям.

Подача заявки на участие в аукционе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

VII. Порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе

25. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в аукционе, установленных настоящей документацией об аукционе, по заявлению в письменной форме.

VIII. Требования к участникам аукциона

26. Участником аукциона может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

К участникам аукциона устанавливаются следующие обязательные требования:

- отсутствие в отношении участника аукциона - юридического лица процедуры ликвидации и/или отсутствие решения арбитражного суда о признании участника аукциона - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- отсутствие решения о приостановлении деятельности заявителя аукциона в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в аукционе.

IX. Формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе

27. После размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона, любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в КУМИ мэрии города запрос о разъяснении положений документации об аукционе. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса КУМИ мэрии города обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений документации об аукционе, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

28. Разъяснения можно получить по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пр-т 60-летия СССР, 22, каб. 313, а также по электронному адресу: cumi@biradm.ru. в рабочие дни с **13.09.2021** до **27.09.2021** с 9 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 18 часов 00 минут.

29. В течение одного дня с даты направления разъяснения положений документации об аукционе по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено КУМИ мэрии города на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений документации об аукционе не должно изменять ее суть.

X. Место, дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе

30. Заявки на участие в аукционе рассматриваются аукционной комиссией на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе, и соответствия заявителей требованиям, установленным пунктом 26 настоящей документации, по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, пр-т 60-летия СССР, 22, каб. 318.

Дата и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: **01.10.2021 в 11 часов 00 минут.**

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе.

Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается организатором аукциона на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании аукциона несостоявшимся.

XI. Место, дата и время проведения аукциона

31. Аукцион на право заключения договора аренды проводится по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, проспект 60-летия СССР, 22, каб. 318, **04.10.2021 в 11 часов 00 минут.**

В аукционе могут участвовать только заявители, признанные участниками аукциона. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокую цену договора, либо действующий правообладатель, если он заявил о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом наиболее высокой цене договора.

XII. Величина повышения начальной цены договора

32. Аукцион проводится путем повышения начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона», установленной в размере 5 процентов начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении аукциона. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о цене договора ни один из участников аукциона не заявил о своем намерении предложить более высокую цену договора , аукционист обязан снизить «шаг аукциона» на 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота), но не ниже 0,5 процента начальной (минимальной) цены договора (цены лота).

«Шаг аукциона»:

Лот № 1	105,46 руб.
Лот № 2	99,75 руб.
Лот № 3	216,33 руб.

XIII Заключение договора аренды имущества по результатам аукциона

33. Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора, составляет не менее десяти дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола аукциона либо протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в аукционе либо признания участником аукциона только одного заявителя.

XIV. Форма, сроки и порядок оплаты по договору аренды

34. Арендная плата в размере ежемесячного платежа за объект (лот) аукциона по договору аренды определяется по результату проведённого аукциона.

35. Порядок оплаты по договору аренды.

Размер арендной платы за пользование Имуществом определяется по итогам торгов и вносится Арендатором ежемесячно до 26-го числа текущего месяца путем безналичного расчета по следующим реквизитам:

Получатель: Финансовое управление мэрии города (КУМИ мэрии города л/с 04783600320) ИНН/КПП получателя: 7901527290 / 790101001, БИК 019923923, «Банк получателя»: ОТДЕЛЕНИЕ БИРОБИДЖАН БАНКА РОССИИ//УФК по Еврейской автономной области г. Биробиджан, кор/с 40102810445370000086, номер счета получателя 03100643000000017800, «код дохода» – 10211105034040001120; ОКТМО 99701000.

Арендная плата не включает в себя налог на добавленную стоимость, Арендатор обязан самостоятельно произвести расчет суммы НДС за аренду муниципального Имущества и уплатить в бюджет в соответствии требованиями Налогового кодекса Российской Федерации.

Датой оплаты аренды считается дата зачисления средств на бюджетный счет Арендодателя.

XV. Порядок пересмотра цены договора аренды

36. Размер арендной платы по договору может изменяться 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 действующему законодательству основаниям.

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

37. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

XVI. Осмотр имущества

38. График проведения осмотра имущества

Дата осмотра имущества	Время осмотра имущества	Место нахождения имущества
Лот № 1: 17.09.2021 24.09.2021	11.00	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Чапаева, д. 5
Лот № 2: 16.09.2021 23.09.2021	11.00	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Бумагина, д. 1

Лот № 3: 15.09.2021 22.09.2021	11.00	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Осенняя, д. 23а

XVII. Иная информация и иные сведения

39. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящей документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. Передача права аренды третьим лицам не допускается. Размер обеспечения исполнения договора – требование не установлено.

В течение 10 (десяти) календарных дней с момента прекращения действия договора объект должен быть возвращён победителем аукциона организатору аукциона по акту приема-передачи объекта, при этом победитель аукциона обязан вернуть организатору аукциона объект в том техническом состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа объекта.

Условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты;

Победитель аукциона обязуется использовать объект исключительно по назначению, указанному в договоре, а также в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации нормами и правилами, регулирующими использование объекта. Если состояние возвращаемого объекта на момент приема-передачи будет хуже предусмотренного договором и актом приема-передачи объекта, победитель аукциона возмещает организатору аукциона его затраты на восстановление и ремонт объекта на основании письменного требования организатора аукциона и представленных им смет.

Приложение № 1
к документации об
аукционе

ЗАЯВКА

на участие в открытом аукционе

на право заключения договора аренды имущества,
находящегося в муниципальной собственности муниципального образования
«Город Биробиджан» Еврейской автономной области

«____»_____2021 г.

_____

_____

_____

_____,

(Фирменное наименование, сведения об организационной - правовой форме, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона (для юридического лица).Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, номер контактного телефона (для физического лица, в том числе индивидуальные предприниматель)

именуем_____ далее Заявитель, действующ___ на основании _____, принимая решение об участии в открытом аукционе на право заключения договора аренды имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области:

№ п/п	Наименование имущества	Адрес места нахождения имущества	Прочее
1	Нежилое помещение	Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. _____	

1.Заявитель подтверждает, что в отношении _____

(наименование заявителя)

а) отсутствует решение о ликвидации юридического лица и отсутствует решение арбитражного суда о признании - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

б) отсутствует решение о приостановлении деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

2. Заявитель обязуется:

- соблюдать условия аукциона, содержащиеся в документации об аукционе;
- в случае если наша организация (предприниматель) будет признана победителем аукциона, в установленный срок с момента проведения аукциона заключить с организатором аукциона договор аренды.

С муниципальным недвижимым Имуществом (сооружением), проектом договора аренды муниципальным имущества ознакомился и согласен заключить договор аренды на предложенных условиях.

Приложения:

1. Копии документов Заявителя, заверенные в установленном порядке.
2. Иные документы, представляемые Заявителем.
3. Подписанная Заявителем опись представляемых документов.

Заявитель: _____

подпись фамилия, имя, отчество

м.п.

дата

Заявка принята специалистом КУМИ мэрии города:
час. ____ мин. ____ _____ 2021 г. за № ___

Подпись уполномоченного лица
(представителя) КУМИ мэрии города

Приложение № 2
к документации
об аукционе

Договор № __
аренды недвижимого муниципального имущества

г. Биробиджан «__» _____ 2021 г.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области», действующее от имени собственника – муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области, в лице заместителя главы мэрии города – председателя комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Дубровской Ирины Викторовны, действующей на основании положения о Комитете, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, заключили настоящий договор в соответствии с протоколом аукциона от _____ о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее муниципальное недвижимое имущество: **нежилое помещение общей площадью ____ кв.м, с кадастровым номером _____, расположенном по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. _____, д. ___** (далее – Имущество), в техническом состоянии согласно приложению № 1 (акт приема-передачи).

Цель использования: _____.

1.2. Указанное в пункте 1.1 Имущество принадлежит муниципальному образованию «Город Биробиджан» Еврейской автономной области на праве собственности.

1.3. Передача Имущества Арендатору производится сторонами с оформлением в установленном порядке акта приема - передачи.

1.4. Договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. Сдача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп Имущества может быть осуществлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Имущество не может быть внесено Арендатором в качестве залога (ипотеки), если иное не оговорено специальным соглашением.

1.6. Неотделимые и отделимые улучшения арендуемого Имущества производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя и отдела архитектуры и градостроительства мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит и не влияет на снижение арендной платы.

1.7. Если Имущество, сдаваемое в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством. Причина выбытия арендуемого Имущества из строя и ущерб устанавливаются Арендодателем.

2. Срок действия договора

2.1. Срок действия договора устанавливается с _____ по _____.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в п. 2.1 Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в п. 2.1 Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имущества по акту приема-передачи.

2.3. Договор аренды на новый срок заключается в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от их ответственности за его нарушения.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом определен по результатам аукциона от _____ и составляет _____ (_____) руб. без учета НДС.

3.2. За арендуемое Имущество Арендатор ежемесячно до 26-го числа текущего месяца обязуется перечислять арендную плату на счет Арендодателя.

Арендная плата не включает в себя НДС. Арендатор обязан самостоятельно произвести расчет суммы НДС за аренду Имущества и уплатить в бюджет в соответствии требованиями Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. Датой оплаты аренды считается дата зачисления средств на бюджетный счет Арендодателя.

При перечислении арендной платы в платежных документах Арендатором указывается номер настоящего Договора и период, за который производится оплата.

3.4. В случае невнесения Арендатором арендного платежа Арендодатель в срок, установленный п. 3.2 настоящего Договора, направляет за 30 дней Арендатору письменную претензию, обязывающую ликвидировать задолженность.

3.5. В случае неуплаты Арендатором арендной платы по истечении срока, установленного п. 3.4 настоящего Договора, Арендодатель имеет право обратиться в суд для взыскания возникшей задолженности и неустоек по Договору.

3.6. Размер арендной платы устанавливается Арендодателем в бесспорном, одностороннем порядке на основании действующего законодательства. Размер арендной платы может быть изменен в бесспорном, одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в связи с изменениями значения показателей, используемых при определении размера арендной платы, при изменении методики определения арендной платы и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.7. В случае, если настоящий Договор аренды заключается по результатам торгов, то размер арендной платы по Договору аренды не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения. 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 действующему законодательству основаниям.

3.8. В случае изменения арендной платы, такие изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручается Арендатору нарочно, без

оформления этих изменений дополнительным соглашением к Договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему Договору.

3.9. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Права обязанности и сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать от Арендатора исполнение возложенных на него обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. Получать от Арендатора плату за пользование Имуществом.

4.1.3. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

4.1.4. Проводить проверки сохранности и эффективности использования переданного Арендатору Имущества.

4.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании Имуществом, в соответствии с действующим законодательством РФ

4.1.6. Изымать Имущество или его часть у Арендатора в случае нарушения последним условий настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

4.1.5. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Имущество Арендатору по акту приема - передачи в технически исправном состоянии.

4.2.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Требовать от Арендодателя исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. Требовать от Арендодателя передачи Имущества по акту приема - передачи.

4.3.3. При добросовестном исполнении всех обязательств по Договору ходатайствовать в письменной форме перед Арендодателем не менее чем за месяц до окончания срока настоящего Договора о заключении Договора аренды на новый срок.

4.3.4. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имущества при согласии Арендодателя, оформленного в письменном виде.

4.3.5. Сдавать Имущество с письменного согласия Арендодателя, в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

В указанном случае ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

Цель использования Имущества по Договору субаренды должна соответствовать целевому использованию Имущества по настоящему Договору.

Размер площади Имущества, передаваемого в субаренду, не должен превышать 50 процентов от арендуемой Арендатором площади Имущества.

Арендная плата при сдаче Имущества в субаренду рассчитывается с применением коэффициента 2 к размеру арендной платы за 1 кв.м муниципального имущества,

переданного в субаренду, в месяц, дополнительно к арендной плате, установленной настоящим Договором.

Досрочное прекращение настоящего Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним Договора субаренды.

4.3.6. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.2. Принять по акту приема - передачи Имущество, переданное в аренду.

4.4.3. Пользоваться Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, и исключительно по целевому назначению.

4.4.4. Поддерживать Имущество в надлежащем состоянии, осуществлять ремонт и обеспечивать его сохранность за счет собственных средств.

4.4.5. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора передать в десятидневный срок Арендодателю либо - по его указанию - другому лицу Имущество в таком техническом состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа, проведенного ремонта и неотделимых улучшений.

Если состояние возвращаемого Имущества по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.6. При намерении досрочно расторгнуть Договор письменно сообщить об этом намерении Арендодателю не позднее, чем за месяц до предполагаемого момента расторжения Договора.

4.4.7. При своей реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой было передано Имущество, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.4.8. Возместить Арендодателю убытки, которые могут быть причинены в случае гибели или повреждения арендованного Имущества.

4.4.9. Содержать Имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе об обеспечении противопожарной безопасности, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности имущества;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан.

4.4.10. В 10-дневный срок со дня подписания настоящего Договора:

- Заключить Договоры на эксплуатационные и коммунальные услуги (техническое обслуживание) с предприятиями и учреждениями, у которых Имущество находится на обслуживании. Своевременно и в полном объеме производить оплату эксплуатационных и коммунальных услуг.

- Застраховать Имущество за свой счет на весь срок действия настоящего Договора. Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.11. Обеспечить содержание и обслуживание мест общего пользования, расположенных в помещении, частью которого является арендуемое имущество (благоустройство и надлежащее санитарное состояние мест общего пользования).

4.4.12. Регулярно за свой счет производить текущий ремонт арендуемого Имущества, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендуемого Имущества расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать Имущество в исправном состоянии, оплачивая коммунальные и иные обязательные платежи по отдельным Договорам, самостоятельно

заключаемым с предприятиями и учреждениями, у которых Имущество находится на обслуживании, в соответствии с установленными нормами и на основании действующих цен и тарифов.

В случае если используемое имущество расположено в многоквартирном доме, Арендатор обязан нести расходы на содержание и ремонт общего имущества этого дома пропорционально доле занимаемой площади, заключив самостоятельно соответствующий Договор с организацией, управляющей многоквартирным домом.

4.4.13. Содержать Имущество в полной исправности. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов зданий, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

4.4.14. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя возможность контроля за использованием Имущества (допуск в помещение, осмотр, предоставление документации и т.д.), обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных, коммунальных, ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный или иной характер.

4.4.15. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации, и условиями настоящего Договора.

5.2. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию арендуемого муниципального Имущества в соответствии с нормами и правилами, установленными действующим законодательством.

5.3. Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день наступления срока платежа, за каждый календарный день просрочки срока, установленного п. 3.2. настоящего Договора, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором срока исполнения обязательства.

5.4. Уплата предусмотренной настоящим Договором пени не освобождает Арендатора от выполнения им принятых обязательств по настоящему Договору.

5.5. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор обязан восстановить его за свой счет.

5.6. Арендатор принимает на себя по настоящему Договору ответственность за вред (ущерб), причиненный арендуемым Имуществом третьим лицам, поскольку на Арендаторе лежит бремя ответственности за надлежащее техническое состояние арендованного Имущества и соблюдение требований техники безопасности в течение всего периода аренды, начиная с момента передачи Арендодателем Имущества Арендатору во исполнение условий настоящего Договора.

5.7. Если иное не будет установлено сторонами настоящего Договора в период срока его действия, стороны определили, что риск случайной гибели или случайного повреждения арендованного по настоящему Договору Имущества, переходит на Арендатора с момента подписания акта приема-передачи указанного имущества и фактической передачи такового во владение и пользование Арендатора.

С указанного момента на Арендаторе лежит бремя ответственности за сохранность и целостность арендованного имущества.

6. Изменение, расторжение, прекращение договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в любой другой срок по соглашению сторон, а также по волеизъявлению одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Изменение, дополнение, расторжение, прекращение Договора оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.3. настоящего Договора.

6.3. При невыполнении Арендатором хотя бы одного из обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в установленном законом порядке.

6.4. Договор может быть также, досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

6.4.1. Использует Имущество не по назначению.

6.4.2. Более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате неустойки.

6.4.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества либо не выполняет обязанности по обеспечению сохранности Имущества.

6.4.4. Не использует Имущество либо передает Имущество или его часть по любым видам Договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Арендодателя, что признано актом соответствующей комиссии Арендодателя.

6.5. Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при условии обязательного письменного уведомления Арендатора о расторжении Договора. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня получения Арендатором уведомления.

6.6. Вносимые в Договор изменения и дополнения, за исключением изменения размера арендной платы, рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

7. Форс-мажор (непреодолимая сила)

7.1. Непреодолимой силой считается чрезвычайное и непреодолимое при данных условиях обстоятельство.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

7.3. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в течение суток известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

7.4. В случае, если Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении или прекращении обстоятельств непреодолимой силы то она теряет право сослаться на ее действие.

Исключения составляют те случаи, когда было невозможно известить другую сторону по техническим причинам, не зависящим от воли Сторон.

7.5. В период действия непреодолимой силы исполнение обязательств между сторонами приостанавливается, и не применяются никакие санкции предусмотренные настоящим Договором.

8. Особые условия

8.1. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений арендуемого Имущества Арендатору не возмещается, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

8.2. Неотделимые улучшения производятся Арендатором с письменного разрешения Арендодателя.

9. Прочие условия

9.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

9.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

К настоящему Договору прилагается акт приема-передачи муниципального имущества (Приложение № 1).

10. Юридические адреса, банковские реквизиты:

Арендодатель	Арендатор
679016 г.Биробиджан, пр.60-летия СССР, 22 Получатель: Финансовое управление мэрии города (КУМИ мэрии города л/с 04783600320), ИНН 7901527290, КПП 790101001, БИК 049923001, «Банк получателя» - ОТДЕЛЕНИЕ БИРОБИДЖАН БАНКА РОССИИ//УФК по Еврейской автономной области г. Биробиджан кор/с 40102810445370000086, № сч получателя – 03100643000000017800 код дохода 10211105034040001120, ОКТМО 99701000	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
_____ И.В. Дубровская (подпись) м.п.	_____ (Ф.И.О) (подпись) м.п.

Приложение № 1
к договору аренды недвижимого
муниципального имущества
от _____ № ___

Акт
приема-передачи недвижимого муниципального имущества

г. Биробиджан «__» _____ 2021 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

представитель от Арендодателя – в лице начальника отдела имущественных отношений и рекламы КУМИ мэрии города Соколовской Ирины Владимировны, действующей на основании прав по должности;

Арендатор – _____,

произвели осмотр и прием (передачу) муниципального имущества.

1. Общие сведения: нежилое помещение общей площадью _____ кв.м, с кадастровым номером _____, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. _____, д. ___.

2. Назначение Имущества: _____.

3. Описание и техническое состояние имущества:

- Стены - _____,
- Потолки - _____,
- Полы - _____,
- Окна – _____,
- Количество и состояние входов (дверей) ____
- Количество и состояние замков (запоров) ____
- Отопление - предусмотрено,
- Водоснабжение - ____,
- Канализация - ____,
- Освещение - лампы на 220 Вт,
- Показания электросчетчика № _____ КВТ _____
- Система охранной и пожарной сигнализации - ___,
- Телефонизация – ___.

СДАЛ:
Начальник отдела имущественных отношений и рекламы КУМИ мэрии города

_____ (И.В. Соколовская)
м.п.

ПРИНЯЛ:

_____ (Ф.И.О)
м.п.