

Расчет начальной (минимальной) цены договора
**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ГАРАЖА-
СТОЯНКИ ОТКРЫТОГО ТИПА**

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| По адресу: | г. Владимир, ул. Спасская, в районе д. 5 «Б» |
| Арендатор: | |
| Общая площадь: | 5 334 |
| Расчетная площадь: | 5 334 |



ИНН 3329035524, ОГРН 1053303638420
Адрес нахождения: Владимирская область, г. Владимир, ул. 1-я Никольская, д.6, оф.36
Тел./факс (4922) 32-37-23 e-mail: vigoenka@mail.ru

ОТЧЕТ №18057160

*об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы
за эксплуатацию временного сооружения для муниципальных нужд*

объект оценки:

*размер годовой арендной платы за эксплуатацию временного сооружения:
гараж-стоянка открытого типа, общая площадь 5 334 кв.м., адрес объекта:
Владимирская область, г. Владимир, ул. Спасская, в районе д.5-б*



*Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Центральный
парк культуры и отдыха г. Владимира»*

Исполнитель: ООО «ВладИнком-Групп»

Дата оценки: по состоянию на «15» июня 2018 года

Дата составления отчета: «15» июня 2018 года

г. Владимир



$A_n = 5\,300\,000 \times 0,091 = 482\,194$ рублей.

Таким образом, размер годовой арендной платы за эксплуатацию гаража-стоянки открытого типа составляет 482 194 рублей в год, без учета НДС.

3.3. Согласование результатов.

Стоимость объекта оценки, полученная с применением различных подходов:

Таблица №14

| Наименование подхода по оценке стоимости | Стоимость, руб., без НДС |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Затратный подход | Не применялся |
| Доходный подход | 482 194 |
| Сравнительный подход | Не применялся |

Вывод: так как определение рыночной арендной платы за эксплуатацию оцениваемого имущества проводилось лишь одним подходом – доходным, то и согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость годовой арендной платы за эксплуатацию гаража-стоянки открытого типа составляет 482 194 рублей, округленно 480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей в год, без учета НДС.

При определении итогового значения рыночной стоимости объекта оценки, полученный результат был округлен до разряда десяти тысяч рублей. Без округления, определенная рыночная стоимость подразумевает такую степень точности, которая не существует в действительности.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что размер годовой арендной платы за эксплуатацию временного сооружения: гараж-стоянка открытого типа, общая площадь 5 334 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, г. Владимир, ул. Спасская, в районе д.5-б, определенная по состоянию на «15» июня 2018 года составляет, округленно, без учета НДС:

480 000 (Четыреста восемьдесят тысяч) рублей в год.

Оценщик



Гамаунов Алексей Игоревич,

является действительным членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», № по реестру 1182 от 29 февраля 2008 года выписка из реестра № 1241 от 04.03.2008 года.

Заявление о качестве:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.



ДОГОВОР № _____
аренды сооружения
(гаража стоянки открытого типа),
являющегося муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2018 г.

Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира» (ОГРН 1033302020718), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Кузьменко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (ОГРН _____), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2018 года (далее - Протокол), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду сооружение (гараж-стоянку открытого типа) по адресу: **г.Владимир, ул.Спаская, в районе д. 5-б, общей площадью 5 334 кв. м**, состоящее из асфальтобетонного полотна общей площадью 5 201 кв.м с бортовым камнем, тротуарной плитки общей площадью 133 кв.м с бортовым камнем, опор железобетонных с самонесущими проводами в количестве 9 шт., рассоложенное на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:032016:8 (1680 кв.м), 33:22:032016:21 (3 654 кв.м), для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных потоков (далее – Объект).

Указанное сооружение (гараж-стоянка открытого типа) является собственностью муниципального образования город Владимир, закреплено за учреждением на праве оперативного управления и передается Арендатору для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных потоков.

Общая площадь всего сооружения составляет **5 334 кв. м**.

1.2. Передача сооружения осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества, и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Срок действия договора устанавливается **с момента подписания на 363 дня**.

1.4. В соответствии с п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование сооружением, применяется к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду сооружение Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором сооружения, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять сооружение от Арендатора по акту приема-передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

2.3. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать сооружение в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и его целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать установленные действующим законодательством требования к оборудованию и содержанию гаража стоянки открытого типа.

2.3.3. Соблюдать нормы и требования государственных надзорных органов при использовании Объекта, а также принимать меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность Объекта.

2.3.4. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за прилегающей к арендуемому Объекту территорией и вести те работы, которые предусмотрены настоящим Договором.

Обеспечивать:

- своевременную уборку гаража-стоянки открытого типа;
- выполнение требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства Российской Федерации о пожарной безопасности;
- выполнение иных предусмотренных законодательством Российской Федерации требований.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории Объекта;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание.

В пятидневный срок с момента заключения соответствующих договоров предоставить Арендодателю их копии.

2.3.5. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за сооружение, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.6. Не производить переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт Объекта, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) только с письменного разрешения Арендодателя. Не допускать фактического использования сооружения (гаража-стоянки открытого типа) третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание Объекта. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ на арендуемый Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб к сооружению (гаражу-стоянке открытого типа) для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией сооружения.

При наличии на арендуемом Объекте инженерных коммуникаций и в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.10. Не осуществлять на арендуемом Объекте работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В течение 10 (десяти) дней после получения соответствующего требования Арендодателя возместить затраты Арендодателя, связанные с оплатой последним налога на землю.

2.3.12. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.13. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения Договора вернуть Объект Арендодателю по акту приема – передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.14. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.15. Осуществлять на Объекте эксплуатацию гаража-стоянки открытого типа: для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных средств, с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. *(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора в случае заключения договора с единственным участником несостоявшегося аукциона).* Расчет арендной платы произведен на основании Отчета ООО «ВладИнком-Групп» от 15.06.2018 №18057160 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за эксплуатацию временного сооружения для муниципальных нужд».

На момент заключения Договора расчётная сумма годовой арендной платы на 2018 год составляет _____ рублей (без учета НДС).

(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора в случае заключения договора по результатам аукциона). Размер годовой арендной платы на 2018 год устанавливается на основании Протокола аукциона и составляет _____ рублей (без учета НДС).

Арендная плата по договору не включает плату за пользование земельным участком.

При подписании договора Арендатором вносится арендная плата **за весь срок действия договора** в сумме _____ руб. на расчётный счёт Арендодателя, НДС **за весь срок действия договора** в сумме _____ руб. - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с решением Совета народных депутатов от

19.12.2007 № 313 «Об индексации арендной и концессионной платы за муниципальное имущество» и принимается Арендатором в безусловном порядке.

3.3. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

Нарушение сроков внесения арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты неустойки (пени).

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Договор заключается после предоставления Арендатором обеспечения исполнения договора.

5.2. Размер обеспечения исполнения договора равен 100% от начальной (минимальной) цены договора.

5.3. Срок обеспечения исполнения договора устанавливается до момента надлежащего исполнения Арендатором всех обязательств.

5.4. Денежные средства в обеспечение исполнения договора перечисляются Арендатором по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Владимирской области (МБУК «ЦПКиО г. Владимира» л/с 20286У17770) р/с 40701810900081000001

Банк получателя: Отделение Владимир, г. Владимир, ИНН 3328103122, КПП 332801001, БИК 041708001.

Назначение платежа: «Обеспечение исполнения договора аренды сооружения (гаража стоянки открытого типа)».

5.5. Обеспечение исполнения договора возвращается арендатору после полного исполнения обязательств по договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Арендодателем письменного требования Арендатора с указанием банковского счета.

5.6. Обеспечение исполнения договора подлежит выплате Арендодателю при предъявлении требования о расторжении договора, одностороннем отказе Арендодателя от исполнения договора и в иных случаях неисполнения обязательств Арендатора (за исключением просрочки исполнения обязательств, а также в качестве компенсации за неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором своих обязательств по договору).

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

6.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

6.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

6.2.3. Не внес арендную плату в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

6.2.4. Передал Объект как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам, допустил фактическое использование Объекта третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

6.2.5. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданные в аренду имущество.

6.2.6. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.1 – 2.3.11 настоящего договора аренды.

6.2.7. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.15 настоящего договора, без согласия Арендодателя.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

6.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

6.4. По истечении срока, указанного в п. 1.3 Договора, настоящий Договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на арендуемом Объекте должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.4. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.5. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.6. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира»

Юридический адрес: 600009, Владимирская область, г. Владимир, ул. Мира, д. 36 «А»

УФК по Владимирской области (МБУК «ЦПКиО г. Владимира» л/с 20286У17770)

Банк получателя: Отделение Владимир, г. Владимир БИК 041708001

ИНН 3328103122 КПП 332801001 ОКТМО 17 701 000 КБК 0801000000000000120

Арендатор: _____

Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП

А К Т
приема-передачи муниципального имущества

г.Владимир

_____ 2018г.

В соответствии с договором аренды сооружения (гаража стоянки открытого типа) от _____ № _____ «Арендодатель» - **Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Центральный парк культуры и отдыха города Владимира»** передаёт, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду сооружение (гараж стоянку открытого типа), расположенное по адресу: **г. Владимир, ул. Спасская, в районе д. 5 «Б», общей площадью 5 334 кв. м**, состоящее из асфальтобетонного полотна общей площадью 5 201 кв.м с бортовым камнем, тротуарной плитки общей площадью 133 кв.м с бортовым камнем, опор железобетонных с самонесущими проводами в количестве 9 шт., расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:032016:8 (1680 кв.м), 33:22:032016:21 3 654 кв.м), для организации комфортного отдыха гостей и жителей города Владимира в пределах пешеходной зоны на улице Георгиевской, в том числе для организации мест общественного питания и упорядочения движения транспортных потоков.

На момент подписания акта передаваемое в аренду имущество находится в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на _____ листах.

Претензий по передаваемому Объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП