

**Додаткова угода
до договору оренди від 29.12.2000 № 765
нежитлового приміщення по вул.Леоніда Жаботинського,32**

м. Запоріжжя

24.01.2020

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради, (Орендодавець) в особі директора Забутного Олександра Павловича, який діє на підставі Положення про департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради, затвердженого рішенням Запорізької міської ради від 25.01.2017 №52, **комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико – санітарної допомоги №10»** (Балансоутримувач) в особі директора Глозової Тетяни Олексіївни, яка діє на підставі Статуту, з одного боку та **ТОВ «Исток – Плюс»** (Орендар) в особі директора Жирнова Михайла Михайловича, який діє на підставі Статуту (ЄДРПОУ 23288728) з іншого боку, керуючись ст.11, 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», п.10.3 договору оренди від 29.12.2000 № 765 нежитлового приміщення по вул.Леоніда Жаботинського,32, на підставі звернення Орендаря (вх.від 07.11.2019 №8475), враховуючи висновки Балансоутримувача (вх.від 21.08.2019 №6325) та органу, уповноваженого управляти відповідним майном – департаменту охорони здоров'я міської ради (вх.від 11.09.2019 №6824), з метою приведення Договору до вимог Типового договору оренди, затвердженого наказом від 23.07.2012 №271 зі змінами від 10.01.2013 №06р, уклали цю додаткову угоду про таке.

1. Термін дії договору оренди від 29.12.2000 № 765 нежитлового приміщення по вул.Леоніда Жаботинського,32 вважати продовженим на 1 рік, а саме з 29.12.2019 до **29.12.2020.**

2. Додаток № 4 до Договору вважати таким, що втратив чинність з 29.12.2019.

3. Дія цієї додаткової угоди, відповідно до ч.3 ст. 631 ЦКУ, розповсюджується на правові відносини, що виникли до її укладання, а саме з 29.12.2019.

4. Викласти договір оренди від 29.12.2000 № 765 нежитлового приміщення по вул.Леоніда Жаботинського,32 в наступній редакції:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець, Балансоутримувач на підставі наказів управління комунальної власності міської ради від 05.12.2000 №247, від 02.03.2001 №38 передали, а Орендар прийняв в строкове платне користування комунальне Майно, а саме: нежитлові приміщення №№ 35, 36, 37 першого поверху будівлі (літ.П-2) загальною площею 35,5 кв.м по вул.Леоніда Жаботинського,32, які перебувають в оперативному управлінні КНП «Центр первинної медико – санітарної допомоги №10», вартість яких визначена у звіті про незалежну оцінку і становить за висновком про їх вартість 208 248,00 грн. станом на 30.11.2019 (Додаток №II до Договору).

1.2. Майно використовується Орендарем на правах оренди під аптечний пункт.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступив у строкове платне користування комунальним Майном з моменту підписання сторонами Договору та прийняття приміщення за актом прийому-передачі Майна (29.12.2000).

2.2. Передача комунального Майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це Майно. Власником орендованого Майна залишається територіальна громада міста Запоріжжя в особі Запорізької міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача комунального Майна в оренду здійснюється за вартістю, вказаною в п.1.1 даного Договору та звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та відповідно до вимог актів органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

2.4. У разі закінчення строку дії цього Договору або його дострокового розірвання Орендар передає комунальне Майно Балансоутримувачу (Орендодавцю), одночасно із підписанням Акту приймання-передачі вказаного Майна в 10-ти добовий термін у порядку, передбаченому чинним нормативно-правовими актами з цього питання.

2.5. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні за Договором.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, рішення Запорізької міської ради від 06.04.2011 №47 і складає 16659,84 грн. на рік згідно з розрахунком (додаток №1).

3.2. Орендна плата з **29.12.2019** за повний місяць (**грудень 2019**) становить: **1385,54** грн.

Розмір платежу за неповний місяць оренди визначається з поденного розрахунку місячної орендної плати.

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно і визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. Орендна плата перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Балансоутримувача UA233139570000026006301073775 в АТ «Ощадбанк», Код ЄДРПОУ 38969531 не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітнім.

У разі зміни реквізитів, зазначених в цьому пункті - Балансоутримувач повідомляє про це Орендаря та Орендодавця без відображення цих змін в Договорі (без укладання додаткової угоди до Договору).

3.5. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.6. Сторони домовились, що орендна плата підлягає обов'язковому перерахунку на вимогу однієї із сторін у випадку затвердження органом місцевого самоврядування, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та інших чинних нормативно-правових актів нових річних ставок орендної плати за використання нерухомого майна комунальної власності м.Запоріжжя з урахуванням передбаченого цим Договором цільового використання об'єкта оренди.

Обов'язок з підготовки проекту додаткової угоди щодо внесення відповідних змін за ініціативою Орендодавця покладається на Балансоутримувача.

3.7. У випадку порушення строків оплати та обсягу платежу, Орендар зобов'язаний сплатити штраф у розмірі трьох відсотків від місячного розміру орендного платежу щодо якого було допущено відповідне порушення.

Обов'язок щодо нарахування вказаних вище платежів покладається на Орендаря. В разі нездійснення Орендарем сплати платежів, нарахування та стягнення штрафу виконує Балансоутримувач у встановленому нормативно-правовими актами порядку.

3.8. Зайва сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу, підлягає заліку в рахунок наступних платежів за оренду Майна або за письмовою заявою Орендаря поверненню в установленому порядку.

3.9. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку, що сплачується до міського бюджету (на розрахунковий рахунок вказаний у п.3.4. цього Договору) в розмірі не меншому ніж потрібний розмір орендної плати за базовий місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останні місяці оренди. Виконання зобов'язання підтверджується наданим протягом одного місяця від дати укладання цієї додаткової угоди платіжним документом Балансоутримувачу.

3.10. У випадках закінчення дії цього Договору або його дострокового припинення орендна плата перераховується Орендарем по добу фактичної здачі комунального Майна по Акту приймання-передачі.

3.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна в установлений цим Договором строк, Орендодавець, Балансоутримувач мають право вимагати від

Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування об'єктом оренди за час прострочення.

3.12. Припинення дії цього Договору не тягне за собою припинення зобов'язання Орендаря з погашення заборгованості з орендної плати, штрафів. Припинення даного зобов'язання відбувається лише при його виконанні у повному обсязі.

4. АМОРТИЗАЦІЙНІ ВІДРАХУВАННЯ

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються, якщо їх нарахування передбачено чинним законодавством. Нараховані амортизаційні відрахування використовуються на повне відновлення орендованого Майна.

4.2. Майно, придбане за рахунок амортизаційних відрахувань, а також поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок цих відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно виключно за його цільовим призначенням, визначеним п.1.2. та умовами цього Договору.

5.2. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцю, Балансоутримувачу орендну плату з урахуванням її індексації незалежно від наслідків господарської діяльності.

5.3. Протягом місяця після підписання цієї додаткової угоди внести завдаток, передбачений в пункті 3.9. Договору. Завдаток сплачується на розрахунковий рахунок визначений у пункті 3.4. цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останні місяці з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати, він має відшкодувати Балансоутримувачу збитки в розмірі недоотриманої орендної плати, зменшеної на розмір сплаченого завдатку. Якщо у разі дострокового припинення Договору за згодою сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищують передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати.

5.4. В обов'язковому порядку надавати Балансоутримувачу не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, інформацію про перерахування орендної плати (копії документів про сплату орендної плати).

5.5. Орендар зобов'язаний сплачувати в установленому законом порядку плату за землю. На нього покладається обов'язок звернутися в місячний термін з моменту укладання цієї додаткової угоди до Запорізької міської ради щодо оформлення права користування земельною ділянкою або укласти угоду з Балансоутримувачем (за його згодою) на відшкодування сум земельного податку. Плата за користування землею здійснюється з моменту вступу в користування орендованим Майном (п.2.1. цього Договору).

Контроль за виконанням даного зобов'язання покладається на Балансоутримувача орендованого Майна.

5.6. Своєчасно, згідно діючих норм, здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна та утримувати його в належному технічному та санітарному стані. Капітальний ремонт виконується по узгодженню з Орендодавцем та Балансоутримувачем.

5.7. Виконувати капітальний ремонт або реконструкцію орендованого комунального Майна тільки з письмової згоди Орендодавця, Балансоутримувача, та після отримання в установленому чинними нормативно – правовими актами порядку дозвільних документів на виконання будівельних робіт.

5.8. Умови, які визначені пунктом 5.7. цього Договору не розглядаються як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягнуть за собою зобов'язання щодо компенсації вартості поліпшень.

5.9. За свій рахунок виконувати усі встановлені протипожежні заходи, а також відповідати матеріально перед Орендодавцем та Балансоутримувачем за збитки, які можуть бути завдані пожежею, що виникла в орендованих приміщеннях з провини Орендаря.

5.10. Зберігати орендоване Майно відповідно до умов договору.

5.11. Забезпечувати безперешкодний доступ до орендованого Майна представників Орендодавця та Балансоутримувача з метою здійснення контролю за виконанням умов цього Договору. За першою вимогою Орендодавця або Балансоутримувача і в установлений ним термін надавати інформацію про виконання умов Договору та стан об'єкта оренди.

5.12. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження Майна оренди несе Орендар.

5.13. У разі припинення дії Договору оренди або дострокового розірвання Договору повернути Орендодавцю, Балансоутримувачу орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на час його передачі в оренду з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцю, Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.14. Укласти відповідні договори з постачальниками комунальних послуг, або з Балансоутримувачем (за його згодою) на компенсацію витрат за комунальні послуги, експлуатаційних витрат, витрат на спільне утримання прилеглої території та елементів благоустрою, своєчасно вносити платню за ці послуги.

5.15. В місячний термін від дати укладання цієї Додаткової угоди застрахувати орендоване Майно не менш ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку на весь строк дії Договору оренди в порядку, визначеному чинним законодавством. Договором страхування повинно бути передбачено захист від усіх ризиків, які можуть призвести до загибелі чи пошкодження об'єкта оренди. Страхове відшкодування використовується особою, яка його отримала, на відновлення орендованого Майна чи погашення в грошовій формі збитків власника приміщення – Запорізької міської ради.

5.16. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка орендованого Майна була зроблена більш як три роки тому, для продовження Договору оренди провадиться нова оцінка орендованого Майна у встановленому нормативно - правовими актами порядку.

5.17. У двомісячний термін від дати укладання цієї Додаткової угоди письмово повідомити орендодавця про виконання пунктів 5.5., 5.14., 5.15.

5.18. Орендар, протягом 7-ми календарних днів з моменту прийняття рішення про припинення господарської діяльності або порушення щодо нього провадження про банкрутство, зобов'язаний повідомити Орендодавця та Балансоутримувача про вищевказані обставини шляхом направлення відповідних листів з повідомленням про вручення.

5.19. У разі зміни рахунку, назви підприємства, номера телефону, юридичної чи поштової адреси письмово повідомити про це Орендодавця та Балансоутримувача у тижневий строк.

6. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Передавати, за згодою Орендодавця, орендований об'єкт в суборенду фізичним та юридичним особам в порядку, передбаченому чинними нормативно – правовими актами з цього питання.

6.3. Реконструкція, капітальний ремонт орендованого Майна, якщо такі роботи сприяють підвищенню його вартості, здійснюються Орендарем за умови обов'язкового попереднього письмового погодження з Орендодавцем, Балансоутримувачем. Для погодження Орендар надає перелік поліпшень, обсяг запланованих робіт, кошторис витрат на проведення робіт.

6.4. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору.

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна.

6.6. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

. ОБОВ'ЯЗКИ ОRENДОДАВЦЯ

7.1. Передати за участю Балансоутримувача Орендарю орендоване Майно згідно з цим Договором по Акту приймання-передачі.

7.2. Повідомити Орендаря про всі права третіх осіб на об'єкт оренди, зокрема права застави

8. ПРАВА ОRENДОДАВЦЯ

8.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, вимагати його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок його неналежного використання і експлуатації або у разі невиконання умов цього Договору.

8.2. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання Майна переданого в оренду.

8.3. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

9. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ БАЛАНСОУТРИМУВАЧА ОRENДОВАНОГО МАЙНА

Балансоутримувач має право:

9.1. Вимагати від Орендаря виконання обов'язків, які передбачені цим Договором, в тому числі шляхом звернення до суду (виступаючи позивачем).

9.2. Надавати Орендодавцю та Орендарю свої заперечення проти продовження строку дії цього Договору на новий строк у випадку порушення Орендарем взятих на себе зобов'язань протягом попереднього строку дії цього Договору.

9.3. На компенсацію Орендарем комунальних, експлуатаційних витрат, витрат на спільне утримання прилеглої території та елементів благоустрою (пункт 5.14 цього Договору).

9.4. Вимагати дострокового розірвання цього Договору оренди у випадку порушення Орендарем обов'язків передбачених цим Договором.

9.5. На залучення представників до складу комісії, яка утворена Орендодавцем для здійснення контролю за виконанням Орендарем взятих на себе зобов'язань за цим Договором.

9.6. На компенсацію Орендарем плати за землю (пункт 5.5 цього Договору).

Балансоутримувач зобов'язаний:

9.7. Повідомити Орендаря про права третіх осіб на об'єкт оренди.

9.8. Повідомити Орендаря про зміну платіжних та поштових реквізитів.

9.9. Здійснювати стягнення з Орендаря заборгованості за платежами, які передбачені цим Договором.

9.10. Здійснювати контроль за виконанням Орендарем умов цього Договору.

10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОНАННЯМ УМОВ ДОГОВОРУ ОRENДИ

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та умовами цього Договору.

10.2. Орендар несе матеріальну відповідальність за якість виконаних робіт і всі пошкодження, пов'язані з проведенням ним ремонту, реконструкції або переобладнанням орендованого Майна.

10.3. З метою проведення перевірки дотримання умов цього Договору Орендодавцем або Балансоутримувачем орендованого Майна створюється комісія з залученням необхідних фахівців, за результатами роботи якої складається акт перевірки та надаються висновки, рекомендації або висуваються вимоги щодо усунення Орендарем виявлених комісією порушень.

10.4. Неусунення Орендарем у встановлений в акті перевірки термін виявлених порушень може бути підставою для розірвання цього Договору в установленому нормативно-правовими актами порядку.

10.5. Спори, що виникають у ході виконання умов цього Договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір вирішується в судовому порядку.

11. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

11.1. Цей Договір оренди укладено на 4 роки та він вважається продовженим **на 1 рік з 29.12.2019 по 29.12.2020.**

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору та у випадках, коли після його укладання законодавством встановлені правила, що погіршують становище Орендаря. Сторони домовились, що збільшення розміру орендної плати відповідно до п.3.5. цього Договору не вважається погіршенням становища Орендаря.

11.3. Зміни та доповнення до цього Договору можуть мати місце за погодженням сторін, оформляються в письмовій формі і становлять невід'ємну частину цього Договору.

11.4. Цей Договір може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін цей Договір може бути достроково розірвано за рішенням господарського суду (суду) у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України. Одностороння відмова від цього Договору не допускається.

11.5. Після закінчення терміну дії цього Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання Договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване Майно необхідне для потреб власника.

У разі якщо власник майна має намір використовувати зазначене Майно для власних потреб, Орендодавець повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії цього Договору.

11.6. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за письмовою згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, Орендар вправі залишити за собою. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого Майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинних нормативно-правових актів з цього приводу.

Вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягають.

11.7. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов цього Договору після закінчення його строку протягом одного місяця, Договір вважається продовженим на той самий термін, при умові виконання пункту 5.16 Договору, та на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

11.8. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або розірвання цього Договору.

11.9. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення терміну, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- відчуження власником об'єкта оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- дострокового розірвання договору за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- відкриття провадження по справі про банкрутство Орендаря;
- використання Орендарем об'єкта оренди не за призначенням, у тому числі у випадку незаконної передачі об'єкта оренди в суборенду;

- не внесення Орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд;
- відмови Орендаря від відшкодування витрат Балансоутримувача щодо утримання та експлуатації будівлі;
- появи обставин, що виключають використання об'єкта оренди відповідно до цілей Орендаря;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендодавцем або Орендарем;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

11.10. Договір складається у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1-й примірник - департаменту комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради;

2-й примірник – КНП «ЦПМСД №10»;

3-й примірник – ТОВ «Исток – Плюс»

12. ДОДАТКОВІ УМОВИ

12.1. Взаємовідносини, не врегульовані цим Договором, вирішуються згідно з чинним законодавством України.

13. ДОДАТКИ

13.1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати (Додаток №1);
- акт приймання-передачі орендованого майна від 29.12.2000 (Додаток №I)
- акт оцінки (висновки про вартість) майна, що передається в оренду(Додаток №II);

14. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

Орендодавець: Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради

Адреса: 69105, м. Запоріжжя, пр. Соборний, 206

Код ЄДРПОУ 37573068

Балансоутримувач: КНП «ЦПМСД №10»

Адреса: 69001, м. Запоріжжя, бул.Шевченка,25

Код ЄДРПОУ 38969531

Орендар: ТОВ «Исток – Плюс»

Юридична адреса: 69096, Запорізька обл., місто Запоріжжя, бул. Вінтера, будинок 2

ЄДРПОУ 23288728

Орендодавець:

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради

Директор:

М.П.

О.П.Забутний

Балансоутримувач:

Комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико санітарної допомоги №10»

Директор:

М.П.

Т.О.Глотова

Орендар:

ТОВ «Исток – Плюс»

Директор:

М.П.

М.М.Жирнов



Розрахунок орендної плати

Орендар: ТОВ «Исток – Плюс»

Адреса об'єкта оренди: вул.Л.Жаботинського,32

Мета використання: аптечний пункт

Площа: 35,50 кв.м

$Опл.р. = Вп \times Сор\% / 100\%$	$Опл.м. = Опл.р / 12$
де: Опл.р. – орендна плата за рік; Опл.м.- орендна плата за місяць Вп-вартість майна визначена експертним шляхом, Сор-ставка орендної плати, %	

Вартість майна: 208 248,00 грн. станом на 30.11.2019 (додаток II до договору)

Річна орендна ставка: 8% від вартості Майна, згідно з п.17 Постанови КМУ від 04.10.1995 №786 – «Розміщення аптек, що реалізують готові ліки».

Опл.р = 208248 x 8% / 100% = 16659,84 грн.

Опл.м.= 16659,84 / 12 міс. = 1388,32 грн.

орендна плата за базовий, повний місяць (грудень 2019) становить: 1388,32 x Іінф (12/2019) = 1385,54 грн.

Початком нарахування нової орендної плати є 29.12.2019.

Орендна плата за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно і визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

Розмір платежу за неповний місяць оренди визначається з поденного розрахунку місячної орендної плати.

Орендодавець:

Департамент комунальної власності та приватизації Запорізької міської ради

Директор:

М.П.

О.П.Забутний

Балансоутримувач:

Комунальне некомерційне підприємство
«Центр первинної медико санітарної допомоги №10»

Директор:

М.П.

Т.О.Глотова

Орендар:

ТОВ «Исток – Плюс»

Директор:

М.П.

М.М.Жирнов