

Проект

ДОГОВОР №
АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(за исключением объектов культурного наследия)

г. Суздаль

"___" ____ 202_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами города Суздаля» (именуемое в дальнейшем *Управление*), в лице директора Суханова Алексея Валентиновича, действующего на основании *Устава Учреждения*, именуемый в дальнейшем *Арендодатель* с одной стороны, и

_____ (полное наименование организации либо фамилия, имя, отчество физического лица)

в лице _____

_____ (должность, фамилия, имя и отчество)

_____ (указать наименование и реквизиты положения, устава, свидетельства и т.д.)
именуемый в дальнейшем *Арендатор*, с другой стороны (далее – *Стороны*) заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. *Арендодатель* передает, а *Арендатор* принимает во временное пользование и владение муниципальное недвижимое имущество, - нежилое помещение (в том числе места общего пользования), _____ расположенное _____ по _____ адресу:

_____ для использования: размещение _____

_____ (указать конкретные цели)

Общая площадь передаваемого в аренду имущества – ____ кв. метра

1.2. *Передача* помещений оформляется передаточным актом - приложение № 1 к настоящему Договору.

Состав и расположение передаваемых в аренду, помещений определяются в приложениях №2, №3 к настоящему Договору.

Указанные приложения подписываются *Арендодателем* помещения и их *Арендатором* в двух экземплярах и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Договор подлежит постоянному хранению у Арендодателя.

1.3. Имущество является собственностью муниципального образования городское поселение город Суздаль Владимирской области и составляет муниципальную казну города Суздаля.

2. Срок договора.

2.1. Настоящий Договор действует по _____ ()

2.2 Договор вступает с силу с момента его подписания Сторонами.

2.3. Условия настоящего Договора, в том числе в части внесения арендной платы за пользование недвижимым имуществом, применяются к отношениям, возникшим между Сторонами _____
(с даты подписания передаточного акта)

2.4. Действие договора прекращается по истечении срока, установленного в п. 2.1. Договора.

Отсутствие уведомления одной стороны другой о прекращении действия договора не может расцениваться Сторонами как заключение настоящего договора на неопределенный срок.

3. Обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Не позднее пяти дней после подписания настоящего Договора Сторонами передать Арендатору помещения, указанные в п. 1.1, по передаточному акту.

3.1.2. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемых помещений, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

3.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения помещений в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, его реконструкцией или его ликвидацией по градостроительным причинам (основаниям).

3.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе и полноту оплаты Арендатором в городской бюджет арендной платы и неустоек, установленных настоящим Договором.

3.1.5. По окончании срока действия Договора принять арендуемое имущество от Арендатора по передаточному акту.

3.2. Арендатор обязуется:

3.2.1. Не позднее пяти дней после подписания Сторонами настоящего Договора принять у Арендодателя арендуемое имущество, указанное в п. 1.1., по передаточному акту.

3.2.2. Использовать арендуемое имущество, указанное в п.п. 1.1 настоящего Договора, в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и его целевым назначением.

3.2.3. В течение 10 дней с момента подписания Договора аренды заключить договора на коммунальные услуги и услуги по содержанию арендуемого имущества, с учетом мест общего пользования, пропорционально занимаемым помещениям (отопление, холодная вода, водоотведение, электроснабжение, сбор, вывоз и утилизация ТБО, очистка кровли здания от снега и сосулек, очистка от снега и льда прилегающей территории, поддержание территории объекта в благоустроенном состоянии и т.д.) с соответствующими коммунальными службами или иными организациями на срок, указанный в п. 2.1. Договора или соглашение о компенсации (возмещении) затрат за потребляемые коммунальные ресурсы с Администрацией города Суздаля, на срок, указанный в п. 2.1 Договора.

3.2.4. Арендатор самостоятельно за свой счет принимает все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого помещения с учетом мест общего пользования, пропорционально занимаемым помещениям: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

3.2.5. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок и в полном объеме. Не реже одного раза в три месяца производить сверку платежей с оформлением двухстороннего акта сверки и представлением (в случае необходимости) копий платежных документов, подтверждающих перечисление арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

3.2.6. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги, за арендуемые помещения с учетом мест общего пользования пропорционально занимаемым помещениям, в соответствии с условиями Договора на оплату услуг или соглашением о компенсации (возмещении) затрат за потребляемые коммунальные ресурсы.

3.2.7. Нести расходы на содержание и профилактическое обслуживание арендуемого имущества с учетом мест общего пользования, пропорционально занимаемым помещениям. Соблюдать санитарные, технические, противопожарные и иные требования, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого имущества.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого имущества, поддерживать его в исправном состоянии. Текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций на используемых объектах, проводится соответствующими организациями по договору с Арендатором за счет его средств.

3.2.8. Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором могут быть установлены в разделе № 7 Договора или в дополнительном соглашении к Договору.

3.2.9. Не производить перепланировок, капитального ремонта и реконструкции арендуемого имущества без согласия *Арендодателя* и других уполномоченных органов.

3.2.10. Арендатор обязан поддерживать фасад здания (сооружения), в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт пропорционально доле площади, занимаемых Арендатором помещений, в установленные Арендодателем сроки (ежегодно к началу туристического сезона) либо по предъявлению счета Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых арендатором помещений в общей площади здания.

3.2.11. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных *Арендатору* по настоящему Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (субаренда, залог, внесение права аренды арендуемого имущества или его части в уставный капитал юридических лиц и др.) без письменного согласия *Арендодателя*. Не допускать фактического использования арендуемого имущества третьими лицами без письменного согласия *Арендодателя*.

С письменного согласия Арендодателя Арендатор вправе сдавать в субаренду часть занимаемых площадей, общая площадь которых не должна превышать 10 (десяти) % площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения и не превышать 20 квадратных метров от арендуемых площадей в совокупности.

3.2.12. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора.

3.2.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за два месяца о предстоящем освобождении арендуемого имущества, как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении по инициативе Арендатора.

3.2.14. По окончании срока действия Договора или при его расторжении освободить арендуемые помещения не позднее трех дней после окончания действия настоящего Договора и вернуть Арендатору помещения по передаточному акту в состоянии не хуже, чем в том, в котором их получил, с учетом нормального износа.

3.2.15. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его сносом по градостроительным причинам (основаниям) в сроки, установленные уполномоченными органами.

3.2.16. Обеспечивать представителям *Арендодателя*, возможность беспрепятственного доступа к арендуемому имуществу в случаях проведения проверок его использования в соответствии с условиями настоящего Договора, а также всю документацию, запрашиваемую представителями *Арендодателя* в ходе проверки.

3.3. Арендатор дополнительно обязуется:

3.3.1. Перечислять платежи в бюджет в порядке, определенном в п. 4.1., за все время фактического пользования помещениями, по приложению № 1 к настоящему Договору, с даты подписания передаточного акта.

3.3.2. Если договор аренды заключен сроком на 1 год и более, обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора и оплатить расходы, связанные с его государственной регистрацией.

4. Платежи и расчеты по Договору.

4.1. При подписании настоящего Договора за указанные в п. 1.1. помещения, объектов муниципальной собственности, арендная плата устанавливается на основании отчета

независимого оценщика в сумме:

Сумма ежемесячной арендной платы составляет

Арендатор обязан самостоятельно (без счетов и актов об оказании услуг) в полном объеме осуществлять оплату в бюджет муниципального образования город Суздаль путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в приложении № _ к настоящему Договору, не позднее 10-го числа текущего месяца.

Арендатор обязан самостоятельно (без счетов и актов об оказании услуг) в полном объеме осуществлять оплату в бюджет муниципального образования город Суздаль путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в приложении № _ к настоящему Договору, не позднее 10-го числа текущего месяца, с обязательным указанием уникального идентификационного номера (УИН) арендного платежа за соответствующий период, который присваивается ГИС ГМП в личном кабинете заказчика на официальном интернет-портале государственных услуг.

Сумма налога на добавленную стоимость не включена в размер арендной платы, установленной пунктом 4.1., исчисляется и уплачивается в установленном порядке на основании Налогового кодекса Российской Федерации.

4.2. Сумма арендной платы по договору является твердой и изменению не подлежит.

4.3. Оплата за эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно - хозяйственные услуги не включается в установленную пунктом 4.1 настоящего Договора сумму арендной платы и производится в соответствии с заключенными договорами на оплату коммунальных услуг в сроки, определенные упомянутыми договорами.

4.4. Обязательства по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно - хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи имущества.

4.5. Расходы Арендатора при участии в капитальном ремонте, реконструкции и реставрации здания, указанного в п. 1.1, являются основанием для снижения арендной платы в соответствии с Положением о порядке сдачи в аренду объектов, являющихся собственностью муниципального образования город Суздаль (приложением к решению Совета народных депутатов от 19.11.2013г. №99).

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором при участии в капитальном ремонте здания, указанного в п. 1.1, после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

4.6. Расходы Арендатора на текущий ремонт и содержание арендуемого имущества не являются основанием для снижения арендной платы. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором при текущем ремонте здания, возмещению Арендатору не подлежит.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Ответственность Арендодателей:

5.1.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Арендодатели несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Арендатора:

5.2.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 3.2.5., 3.3.1., 4.1., Арендатор обязан оплатить в городской бюджет на счет, указанный в п. 4.1, пени из расчета 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки.

5.2.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Требование об оплате установленных настоящим разделом штрафов и пени вправе заявить как Арендодатель, так и Собственник имущества.

5.2.4. В случае если Арендатор не принял в установленный настоящим Договором срок или не возвратил арендуемые помещения, или возвратил их несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки на счет и в порядке, указанные в п. 4.1. настоящего Договора. Арендодатели также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

5.2.5. За нарушение требований пожарной безопасности и в случае возникновения пожара по вине Арендатора последний возмещает Арендодателю ущерб, причиненный пожаром, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. Порядок изменения, досрочного прекращения или расторжения Договора, заключения его на новый срок.

6.1. Изменение условий настоящего Договора (кроме условий, предусмотренных п. 4.4.) и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. В случае не достижения соглашения об изменении условий договора или о расторжении договора по одностороннему требованию Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае ликвидации или реорганизации Сторон, аварийного состояния арендуемого объекта, постановки его на капитальный ремонт или сноса.

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

- а) при неуплате или просрочке Арендатором оплаты аренды в сроки, установленные п. 4.1, в течение двух месяцев независимо от ее последующего внесения, а также при внесении арендной платы не в полном объеме;
- б) при использовании имущества (в целом или частично) не в соответствии с целями, определенными в п. 1.1 Договора;
- в) при умышленном или неосторожном ухудшении Арендатором состояния арендуемого имущества, инженерного оборудования и прилегающих территорий;
- г) если Арендатор не производит ремонтов, определенных договором аренды;
- д) при невыполнении обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6., 3.2.7., 3.2.9., 3.2.10., 3.2.11., 3.2.14., 3.2.15., 3.2.16., 4.4.;
- е) в случае необходимости использования арендуемых помещений в государственных (муниципальных) интересах.

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

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий Договора на оплату услуг, предусмотренного п. 3.2.3. настоящего Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего договора в установленном порядке, а также в случае возникновения у Арендодателя и (или) собственника имущества производственной необходимости в эксплуатации и использовании сданных в аренду помещений.

6.5. Арендатор по истечении срока Договора не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

6.6. Арендатор, желающий заключить Договор аренды на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола заседания комиссии по рассмотрению заявок и допуску претендентов к участию в аукционе на право заключения договоров аренды объектов муниципальной собственности от _____ года.

7.2. Обязанность регистрации Договора аренды, заключенного на срок не менее года, возлагается на Арендатора. При этом Арендатор производит все расходы, связанные с получением технического паспорта объекта аренды и регистрацией Договора аренды. При отсутствии государственной регистрации Договора аренды *Арендатор* вносит арендную плату за пользование объектом аренды в размерах, установленных настоящим Договором с момента подписания передаточного акта.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по условиям настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области в установленном действующим законодательством порядке.

9. Прочие условия.

9.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или Арендодателя, иных вещных прав на арендуемые помещения не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения действующим законодательством установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.1. – 4.3. Договора.

9.3. Настоящий Договор не дает права Арендатору на размещение рекламы на наружной части здания и арендуемых помещений без согласия Арендодателей. В свою очередь, Арендодатель вправе размещать такую рекламу без согласования с Арендатором.

9.4. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них.

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

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

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждого участника, один в орган, осуществляющий государственную регистрацию договора), имеющих одинаковую юридическую силу.

9.8. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.9. Арендатор имеет право контролировать выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

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

9.11. Подписав данный Договор, *Арендатор* в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое бессрочное согласие на обработку своих персональных данных, включающих фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, пол, данные документа удостоверяющего личность, ИНН, адрес регистрации и фактического проживания, гражданство, контактные телефоны, неавтоматизированным и автоматизированным (с помощью ПЭВМ и специальных программных продуктов) способом, кроме случаев, когда *Арендатором* является юридическое лицо.

К договору прилагаются:

1. Передаточный акт (Приложение № 1).
2. Характеристика муниципального недвижимого имущества, переданного в аренду имущества (Приложение № 2).
3. Выкопировка из паспорта БТИ - поэтажный план арендуемого недвижимого имущества, экспликация (Приложение № 3).
4. Расчетный счет для перечисления платежей за аренду (Приложение № 4).

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон:

От Арендодателей:	От Арендатора:
<p>МКУ «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами города Суздаля» Адрес: 601293, Владимирская область, г. Суздаль, Красная площадь, д.1 ОКПО: 21079885 ОКОПФ: 20904 ОКФС: 14 ОКТМО: 17654101 Телефон/факс: (849231) 2-17-81, 2-07-60 E-mail: suz-im@yandex.ru Дата постановки на учет в налоговом органе – 24.12.2013 г. Расчетный счет (приложение № 4 к настоящему Договору)</p> <p>М.П. _____/А.В. Суханов/</p>	<p>М.П. _____/ _____/</p>