



# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## аренды нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью

г. Владимир

\_\_\_\_\_ 2014 г.

**Управление муниципальным имуществом г.Владимира** (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2014 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 31,7 кв.м, а именно: помещение № 1 по плану подвала здания.**

Указанное муниципальное нежилое помещение располагается в здании, являющемся памятником градостроительства и архитектуры федерального значения, и передается Арендатору для осуществления деятельности по производству тепловой энергии.

Общая площадь всего здания составляет **1691,9 кв.м.**

1.2. Передача нежилого помещения 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 **24 января 2014 года по 22 января 2015 года.**

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

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилое помещение Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещения.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещения, 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 нежилое помещение 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 бы 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 нежилое помещение в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и его целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемом помещении санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом помещении производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3 Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за территорией, прилегающей к зданию, в котором расположено арендуемое помещение, и вести те работы по помещению, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.4. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилое помещение, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.5. Не производить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемого помещения, а также другие неотделимые улучшения арендованного имущества, вызываемые потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.6. Не заключать договоры и не 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.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемого помещения, а также расходы на содержание и ремонт нежилого здания, в котором расположено арендуемое помещение, пропорционально его площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемого помещения. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.8. Поддерживать фасад здания, в котором арендуется помещение, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемого Арендатором помещения в общей площади здания.

2.3.9. Не осуществлять в арендуемом помещении и на земельном участке, прилегающем к зданию, в котором расположено арендуемое помещение, работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранительных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.10. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последнего налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.11. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.12. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.13. Осуществлять права пользования помещением в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе в установленном порядке его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.14. Принимать участие (пропорционально площади арендуемого помещения) в работах по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- объемно-пространственная композиция (три прямоугольных объема, равных по площади и одинаковой высоты, объединенных в плане в букву «П»);

- высотные характеристики (здание двухэтажное);

- конфигурация здания («П»-образное с проездной аркой, смещенной относительно центра, и двумя крыльцами, расположенными симметрично относительно арки);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (выполнено в «кирпичном» стиле с использованием декоративных элементов, близких к стилистике неоренессанса: фасады ритмично членятся оконными проемами; проездная арка смещена относительно центра; многопрофильный карниз в завершении стен; плоские пилястры; профилированный междуэтажный карниз; рамочные наличники оконных проемов; каменные крыльца главного фасада, облицованные белым камнем, расположены по обе стороны арки; кованые навеса и ограждения крылец);

- виды обработки фасадной плоскости (окраска по штукатурке);

- колористическое решение (красно-коричневый цвет основных плоскостей стен главного фасада с архитектурными деталями, выделенными белым цветом);

- фундамент (кирпичные, ленточные);

- капитальные стены (глиняный кирпич на известковом растворе);

- перекрытия (плоские);

- крыша (двускатная, покрыта кровельной сталью по деревянным стропилам и обрешетке);

- проемы дверные и оконные (арочная форма оконных проемов второго этажа; оконные проемы первого этажа и полуподвала с лучковым завершением; входные двери с лучковым завершением расположены симметрично относительно арки);

- планировочная структура внутренних помещений (характерная для двухэтажного здания с проездной аркой).

2.3.15. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемое помещение для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемое помещение для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемого помещения, связанных с общей эксплуатацией здания.

В случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещение работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.16. Освободить помещение в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.17. 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.

2.3.18. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилое помещение 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.

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

2.3.20. Осуществлять в арендуемом помещении деятельность по производству тепловой энергии 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. Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2014 года (за период с 24.01.2014 по 31.03.2014)** в сумме **35 108,01 руб.** на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме **6 319,44 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма квартальной арендной платы составляет **55 648,81 руб.** (в т.ч. НДС); расчётная сумма годовой арендной платы составляет **222 585,25 руб.** (в т.ч. НДС).

**Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала.**

1 квартал 2014 г. (с 24.01.2014 по 31.03.2014)	2 квартал 2014 г.	3 квартал 2014 г.	4 квартал 2014 г.
35 108,01 руб. + 6 319,44 руб. (НДС)	47 160,01 руб. + 8 488,80 руб. (НДС)	47 160,01 руб. + 8 488,80 руб. (НДС)	47 160,01 руб. + 8 488,80 руб. (НДС)

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.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

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 и денежных средств, указанных в разделе 6 настоящего Договора, 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.

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. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. 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.

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

5.2.1. 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.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемое помещение как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.20 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду помещение.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.3 – 2.3.9, 2.3.11 - 2.3.14, раздела 6 настоящего Договора аренды.

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.

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

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.3 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (без НДС).

## 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 наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

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

7.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

**Арендодатель:** Управление муниципальным имуществом г.Владимира

Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47

УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);

счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области

БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120

ИНН 3302008241, КПП 332801001

**Арендатор:** \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания с указанием арендуемых площадей.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя**

**От Арендатора**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

МП

МП

**А К Т**  
**приема-передачи помещения муниципального нежилого фонда**

г.Владимир

24 января 2014 г.

В соответствии с договором аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передаёт, а «Арендатор» – \_\_\_\_\_ принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 31,7 кв.м, а именно: помещение № 1 по плану подвала здания.**

Указанное муниципальное нежилое помещение располагается в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения, и передается Арендатору для осуществления деятельности по производству тепловой энергии (размещения котельной).

На момент подписания акта сдаваемое в аренду нежилое помещение и инженерные коммуникации в нем находятся 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



# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

\_\_\_\_\_ 2014 г.

**Управление муниципальным имуществом г.Владимира** (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2014 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Подбельского, д.1, общей площадью 186,4 кв.м, а именно: помещения №№ 2, 3, 5-9, 9а, 11-13 по плану подвала здания, №№ 8, 18 по плану первого этажа здания, №№ 1, 2 по плану мезонина здания**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся памятником градостроительства и архитектуры регионального значения, и передаются Арендатору для \_\_\_\_\_.

Общая площадь всего здания составляет **387,4 кв.м.**

1.2. Передача нежилых помещений 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 24 января 2014 года по 22 января 2015 года.**

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

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилые помещения Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором помещений, переданных 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 нежилые помещения 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 нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3 Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за территорией, прилегающей к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещениям;
- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;
- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.4. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.5. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.6. Не заключать договоры и не 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.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемых помещений, а также расходы на содержание и ремонт общего имущества жилого здания, в котором расположены арендуемые помещения, пропорционально их площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемых помещений. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.8. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.3.9. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на земельном участке, прилегающем к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранительных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.10. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последним налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.11. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.12. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.13. Осуществлять права пользования помещениями в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе в установленном порядке его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.14. Принимать участие (пропорционально площади арендуемых помещений) в работах по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- местоположение (угловое положение улиц Подбельского и Комсомольской);

- объемно-пространственная композиция (прямоугольный объем);

- высотные характеристики (здание одноэтажное с мезонином на высоком подклете);

- конфигурация здания одноэтажную бревенчатую постройку с мезонином на высоком кирпичном подклете под четырехскатной крышей, в плане прямоугольную, симметричную относительно центральной оси: центр с возвышающимся над ним мезонином и два симметричных боковых крыла; к северному фасаду основной части здания примыкает трапециевидная, в плане, кирпичная пристройка; к восточному фасаду – дощатые сени с крыльцом для входа);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (выполнено в стиле эклектики с использованием элементов классицизма: фасады ритмично членятся оконными проемами прямоугольной формы; пилястры с фигурными профилированными филенками; венчающий карниз основного этажа, прерванный стеной мезонина, с большим выносом относительно плоскости стены; оконные наличники с ушками и небольшими фартуками в нижней части и сандриками в верхней; сандрики центральных окон – в форме полуарок с килевидным завершением; двупольные входные двери с филенками и резными гирляндами; кованный металлический козырек на фигурных кронштейнах над входной дверью по улице Подбельского);

- виды обработки фасадной плоскости (окраска по штукатурке);

- фундамент (кирпичный, ленточный);

- капитальные стены (основное здание – бревенчатые, рубленные в «обло»; подклет - кирпичные);

- перекрытия (плоские, дощато-балочные);

- крыша (четырёхскатная);

- проемы дверные и оконные (дверные проемы прямоугольной формы, двери деревянные двупольные филенчатые, с ромбовидными филенками; оконные проемы прямоугольной формы, заполнения – деревянные рамы с переплетами);

- внутренняя планировка (изолированные помещения, равные по площади);

- элементы интерьеров (тянутые лепные карнизы по периметру стен и потолков; потолочные розетки; угловые белые кафельные печи).

2.3.15. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемых помещений, связанных с общей эксплуатацией здания.

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

2.3.16. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.17. 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.

2.3.18. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилые помещения 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.

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

2.3.20. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса, склада).*** Осуществлять в арендуемых помещениях \_\_\_\_\_ деятельность 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. Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2014 года (за период с 24.01.2014 по 31.03.2014)** в сумме **39 779,69 руб.** на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме **7 160,34 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма квартальной арендной платы составляет **63 053,78 руб.** (в т.ч. НДС); расчётная сумма годовой арендной платы составляет **252 215,11 руб.** (в т.ч. НДС).

**Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала.**

1 квартал 2014 г. (с 10.01.2014 по 31.03.2014)	2 квартал 2014 г.	3 квартал 2014 г.	4 квартал 2014 г.
39 779,69 руб. + 7 160,34 руб. (НДС)	53 435,41 руб. + 9 618,37 руб. (НДС)	53 435,41 руб. + 9 618,37 руб. (НДС)	53 435,41 руб. + 9 618,37 руб. (НДС)

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.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

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 и денежных средств, указанных в разделе 6 настоящего Договора, 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.

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. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. 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.

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

5.2.1. 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.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса, склада).*** Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.20 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданные в аренду помещения.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.3 – 2.3.9, 2.3.11 - 2.3.14, 6.1 настоящего Договора аренды.

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.

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

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.3 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (без НДС).

6.2. *(Подлежит включению в текст договора в случае использования арендуемых нежилых помещений как помещений общественного назначения).* Арендатор обязан в течение шести месяцев с момента подписания акта приема-передачи приспособить арендуемый объект для нужд инвалидов, осуществив по согласованию с общественными организациями инвалидов меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

## 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 наружной части арендуемых помещений должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

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

7.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

**Арендодатель:** Управление муниципальным имуществом г.Владимира

Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47

УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);

счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области

БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120

ИНН 3302008241, КПП 332801001

**Арендатор:** \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания с указанием арендуемых площадей.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**От Арендодателя**

**От Арендатора**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

МП

МП

**А К Т**  
**приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда**

г.Владимир

24 января 2014 г.

В соответствии с договором аренды нежилых помещений от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передаёт, а «Арендатор» – \_\_\_\_\_ принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Подбельского, д.1, общей площадью 186,4 кв.м, а именно: помещения №№ 2, 3, 5-9, 9а, 11-13 по плану подвала здания, №№ 8, 18 по плану первого этажа здания, №№ 1, 2 по плану мезонина здания.**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения, и передаются Арендатору для \_\_\_\_\_.

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые помещения и инженерные коммуникации в них находятся 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