



# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## аренды нежилых зданий, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

\_\_\_\_\_ 2022 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Алексеевой Ирины Николаевны, действующей 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 \_\_\_\_\_ 2022 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду **нежилые здания, расположенные по адресу: г.Владимир, пос.Заклязьменский, д.3, а именно: здание лит.АА1А2А3 (кадастровый номер 33:05:170701:952), площадью 998,1 кв.м, здание лит.Б (кадастровый номер 33:05:174106:459), площадью 69,2 кв.м, здание лит.В (кадастровый номер 33:05:170701:954), площадью 101,4 кв.м.**

Указанные нежилые здания являются муниципальной собственностью и передаются Арендатору для \_\_\_\_\_.

1.2. Передача нежилых зданий осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением 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 несет все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Срок действия договора устанавливается с **24.05.2022 по 23.05.2027.**

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

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендодателя.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилое здание Арендатору по акту приема-передачи.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором нежилых зданий, 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 здания от Арендатора по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом 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 здания в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых зданиях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми зданиями, 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 зданиях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счет его средств.

2.3.3. Самостоятельно или за свой счет осуществлять уход за прилегающей к арендуемым зданиям территорией и вести те работы по зданию, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор с региональным оператором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

- обратиться в уполномоченный орган с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

В пятидневный срок с момента заключения указанных договоров и оформления соответствующих земельно-правовых документов предоставить Арендодателю их копии.

2.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за нежилые здания, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

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

2.3.6. 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 здания или его части в уставный капитал предприятия и др.) только с письменного разрешения Арендодателя. Не допускать фактического использования нежилых зданий третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

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

2.3.8. Поддерживать фасад арендуемых зданий в надлежащем порядке и осуществлять их ремонт, либо по требованию Арендодателя оплачивать ремонт фасадов зданий.

2.3.9. Не осуществлять в арендуемых зданиях и на прилегающем земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.10. В течение 10 (десяти) дней после получения соответствующего требования Арендодателя возместить затраты Арендодателя, связанные с оплатой последним налога на имущество в отношении арендуемых зданий.

2.3.11. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые здания для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые здания для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в арендуемых зданиях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ в здания работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

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

2.3.13. 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.

2.3.14. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения действия Договора вернуть нежилые здания Арендодателю по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом 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.

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

2.3.16. *(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых зданий, предназначенных для размещения офиса, склада, гаража).* Осуществлять в арендуемых зданиях \_\_\_\_\_ 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 РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. *(Нижеуказанные абзацы подлежат включению в текст договора в случае заключения договора с единственным участником несостоявшегося аукциона).* Расчёт арендной платы устанавливается на основании Отчета ООО «ВладИнком-Групп» от 03.12.2021 № 21063511 об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы имущества.

На момент заключения Договора расчётная сумма годовой арендной платы на 2022 год составляет \_\_\_\_\_ рублей (без учета НДС), квартальной арендной платы - \_\_\_\_\_ рублей (без учета НДС).

*(Нижеуказанный абзац подлежит включению в текст договора в случае заключения договора по результатам аукциона).* Размер годовой арендной платы на 2022 год устанавливается на основании Протокола аукциона и составляет \_\_\_\_\_ рублей (без учета НДС) в год, \_\_\_\_\_ рублей (без учета НДС) в квартал.

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

При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **2 квартал 2022 года (за период с 24.05.2022 по 30.06.2022)** в сумме \_\_\_\_\_ руб. на расчётный счёт Арендодателя, НДС за **2 квартал 2022 года (за период с 24.05.2022 по 30.06.2022)** в сумме \_\_\_\_\_ руб. - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

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

3 квартал 2022 г.	4 квартал 2022 г.
_____ руб. + _____ руб. (НДС)	_____ руб. + _____ 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.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с решением Совета народных депутатов от 19.12.2007 № 313 «Об индексации арендной и концессионной платы за муниципальное имущество» и принимается Арендатором в безусловном порядке

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

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

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

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

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, предусмотренных п.2.3.6 настоящего Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере годовой арендной платы, действующей на момент выявления нарушения.

За нарушение Арендатором иных 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, 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 дает 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 арендную плату в течение трех месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые здания как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам, допустил фактическое использование арендуемых зданий третьими лицами без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду здание.

5.2.6. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.3 – 2.3.10 настоящего Договора аренды.

5.2.7. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых зданий, предназначенных для размещения офиса, склада, гаража).*** Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.16. настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

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

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 прекращенным. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. 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.

6.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемых зданий должно быть согласовано в установленном порядке.

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 к настоящему Договору.

6.7. 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.

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

6.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Владимирской области.

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

**7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

**Арендодатель:** Управление муниципальным имуществом г.Владимира  
Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47  
УФК по Владимирской области (УМИ г.Владимира)  
ИНН 3302008241 КПП 332801001 ОКТМО 17 701 000  
р/с 03100643000000012800  
ОТДЕЛЕНИЕ ВЛАДИМИР БАНКА РОССИИ//УФК по Владимирской области  
г. Владимир, БИК 011708377, к/с 40102810945370000020  
КБК для оплаты арендной платы 866 111 05074 04 0000 120  
КБК для оплаты пени 866 116 07090 04 0000 140

**Арендатор:** \_\_\_\_\_  
Юридический адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) копия ситуационного плана;
- 3) копии поэтажных планов и экспликаций;
- 4) копия титульного листа и стр.2 отчета от 03.12.2021 № 21063511 об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы имущества, изготовленного ООО «ВладИнком-Групп».

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя**

**От Арендатора**

\_\_\_\_\_  
МП

\_\_\_\_\_  
МП

**А К Т**  
**передачи здания муниципального нежилого фонда**

г. Владимир

\_\_\_\_\_ 2022 г.

В соответствии с договором аренды нежилых зданий, являющихся муниципальной собственностью от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 № \_\_\_\_\_ «Арендодатель» **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передает, а «Арендатор» – \_\_\_\_\_ принимает в аренду нежилые здания, расположенные по адресу: **г.Владимир, пос.Заклязьменский, д.3, а именно: здание лит.АА1А2А3 (кадастровый номер 33:05:170701:952), площадью 998,1 кв.м, здание лит.Б (кадастровый номер 33:05:174106:459), площадью 69,2 кв.м, здание лит.В (кадастровый номер 33:05:170701:954), площадью 101,4 кв.м, предоставляемых для \_\_\_\_\_.**

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые здания и инженерные коммуникации в них находятся в состоянии, отраженном в материалах фотофиксации на \_\_\_ листах.

Претензий по передаваемым объектам у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

**ПОДПИСИ СТОРОН:****От Арендодателя**

\_\_\_\_\_

**От Арендатора**

\_\_\_\_\_