

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

03.09.2018 № *32.16-н*

г. Ступино

Об утверждении типовой формы договора
аренды объекта муниципальной собственности

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Ступино Московской области, Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Ступино Московской области от 21.12.2017г. №81/6

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить типовую форму договора аренды объекта муниципальной собственности (Приложение).
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа Ступино Московской области Тихонову А.Л.

Глава городского округа Ступино
Московской области



В.Н. Назарова

Приложение
к постановлению администрации городского
округа Ступино Московской области
от 03.09 2018 № 3216-н

Договор аренды (типовая форма)

Московская область «__» _____ 20__ г.
г. _____

_____ (полное наименование организации-арендодателя)
расположенная по адресу: _____
(указывается место нахождения организации-арендодателя)
внесенное (-ый, -ая) в Единый государственный реестр юридических лиц инспекцией
Федеральной налоговой службы Российской Федерации по городу Ступино Московской
области за основным государственным регистрационным номером _____
стоящее (-ая) на учете в инспекцией Федеральной налоговой службы Российской
федерации по городу Ступино Московской области под идентификационным номером
налогоплательщика _____, КПП _____, в лице
_____ (должность, Ф.И.О.)
действующего (-ей) на основании _____
(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)
именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и
_____ (полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя
или физического лица – арендатора)
внесенное (-ый, -ая) в Единый государственный реестр юридических лиц
(индивидуальных предпринимателей) инспекцией Федеральной налоговой службы
Российской Федерации _____ за основным государственным
регистрационным номером _____, стоящее (-ая) на учете в инспекцией
Федеральной налоговой службы Российской Федерации _____
под идентификационным номером налогоплательщика _____,
КПП _____, в лице _____
_____ (должность, Ф.И.О.)
действующего (-ей) на основании _____
именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем
(наименование правоустанавливающего документа, дата, номер)
«Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны»,
заключили настоящий Договор (далее – Договор) в соответствии с _____
_____ о нижеследующем:
(указываются документы-основания для предоставления в аренду имущества)

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное
пользование _____
(здание, строение, сооружение, помещение и т.п.)
(далее – Имущество) общей площадью _____ кв.м согласно приложению № 1 к
Договору, расположенное по адресу: _____
1.2. Имущество передается для _____
(цель использования)
1.3. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между
Сторонами с даты подписания акта приема-передачи Имущества¹.

¹ Применяется в случаях, когда акт приема-передачи Имущества на дату подписания Договора уже оформлен.

2. Срок аренды

2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (с даты государственной регистрации Договора)² и действует до _____ 20__ г.
2.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся приложением № 2 к Договору.
3.2. Арендатор не позднее, чем за два месяца письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества в случае окончания срока действия Договора.
По окончании срока действия Договора оформляется соглашение о его расторжении, Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в том состоянии, в котором его получил, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными неотделимыми улучшениями.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.
4.1.2. Отказаться от продления Договора на новый срок и расторгнуть его по окончании срока действия Договора, направив уведомление Арендатору за два месяца до окончания срока действия Договора.
4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Корректировать в одностороннем порядке размер арендной платы в случае изменения порядка его определения и/или введения новых значений показателей, используемых для его определения.
4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении значения показателей, используемых при определении размера арендной платы.
4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.).
4.2.4. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором предусмотренных Договором арендных платежей.
4.2.5. Не менее чем за два месяца письменно уведомить Арендатора о необходимости освобождения арендуемых помещений в связи с принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решениями о постановке имущества, в котором находятся арендуемые помещения, на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта, о его сносе в соответствии с градостроительным планом, а также в случае необходимости при проведении капитального ремонта помещений, сопредельных с арендуемыми помещениями, или инженерных коммуникаций, проходящих через арендуемые помещения.
4.2.6. Осуществлять контроль за использованием Имущества в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.
4.2.7. Осуществлять контроль за соответствием занимаемых Арендатором помещений, переданных в аренду, согласно приложению № 1 к Договору.
4.2.8. Осуществлять контроль за своевременным подписанием акта приема-передачи помещений в случае досрочного освобождения помещений Арендатором.

² Для договоров аренды недвижимого имущества сроком действия не менее одного года.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать имущество по целевому назначению в соответствии с п.1.2 исключительно с принятыми нормами эксплуатации.

4.3.2. Обеспечивать сохранность Имущества путем компенсации затрат на страхование Имущества в течение месяца после вступления в силу Договора. В случае отсутствия таких затрат в течение месяца после вступления в силу Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Имущества до конца текущего года и ежегодно до 25 января переоформлять страховые полисы. Надлежащим образом оформленные страховые полисы представлять Арендодателю в двухнедельный срок после их оформления.

4.3.3. В течение 21-го календарного дня со дня получения от Арендодателя 3-х подписанных им экземпляров настоящего договора, подать в соответствующий регистрирующий орган пакет документов для регистрации договора в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. В случае уклонения Арендатора от представления документов на государственную регистрацию и не возврата договора аренды в течение 2-х месяцев с момента получения экземпляров договора, договор считается не заключенным, Помещение подлежит освобождению.

4.3.4. В течение 5-ти календарных дней с начала срока действия настоящего Договора принять помещение от Арендодателя по акту приема-передачи.

4.3.5. В срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня получения Договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, передать Арендодателю один его экземпляр, со всеми имеющимися приложениями и дополнениями.

4.3.6. Соблюдать в арендуемом Помещении требования контролирующих и надзорных органов, установленные для организаций данного вида деятельности.

4.3.7. Не производить никаких перестроек (перепланировок, и т.д.) в Помещении без письменного разрешения Арендодателя и представителя собственника. Перепланировку, переоборудование, реконструкцию производить при наличии оформленного разрешения в установленном порядке строго в соответствии с проектом. Не допускается перепрофилирование работ и услуг без изменения и согласования проекта. В обязательном установленном порядке согласовывать все вносимые изменения.

4.3.8. Неукоснительно соблюдать Правила благоустройства и санитарного содержания, утвержденные в установленном порядке, в том числе своевременно благоустраивать и содержать в чистоте и порядке прилегающую территорию, осуществлять уборку мусора, листвы, твердых бытовых отходов и посторонних предметов, в зимнее время- уборку снега, подсыпку антигололедными препаратами. Границы территории, подлежащей уборке и благоустройству определены на расстоянии пяти метров от границ нежилого помещения, отдельно стоящего здания, павильона и др., если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4.3.9. Обеспечивать за свой счет выполнение текущего и капитального ремонта, а также содержания арендуемого Помещения, в том числе фасадов, кровли, входных групп, навесов, мест загрузки и выгрузки, ограждений, вывесок и других устройств, внутренних инженерных сетей.

4.3.10. Обеспечивать благоустройство и содержание прилегающей территории, включая установку урн, мусоросборников, мойку витринных стекол, освещение в темное время суток, оборудование мест для стоянки автотранспорта (стоянка грузового автотранспорта допускается исключительно в целях разгрузки и загрузки), устройств для беспрепятственного доступа инвалидов и мало мобильных групп населения (перил, пандусов и т.п.), устройство и ремонт тротуарной плитки дороги, окраску бортовых камней дороги, озеленение (цветники, декоративные деревья).

4.3.11. Выполнять работы по художественно-эстетическому оформлению Помещения (здания), фасадов, входных групп, витражей с оборудованием световой рекламы (светостатической, свето-динамической, неоновой) при условии обязательного согласования в администрации городского округа Ступино Московской области.

4.3.12. Обеспечивать нормативное состояние фасадов, витрин, кровли, рекламы, неоновой освещения, вывесок, светильников. Своевременно производить замену осветительных приборов.

4.3.13. Обеспечивать схемы погрузо-разгрузочных работ, их продолжительность по согласованию с управляющей компанией автомобилями грузоподъемностью не более 2,5 тн.

4.3.14. Обеспечивать выполнение Закона Московской области о тишине, правилах торговли.

4.3.15. Заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов.

4.3.16. Ежегодно в апреле-мае проводить очистку и покраску элементов здания цоколя, фасада (частично), окон, дверей, металлоконструкций, ремонт входной группы.

4.3.17. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий, произвести восстановление Помещения за счет средств Арендатора при наличии его вины. При возникновении чрезвычайных происшествий обеспечить немедленный доступ соответствующих служб в арендуемое Помещение. В случае пожара обеспечить устранение последствий пожара и восстановление Помещения за счет средств Арендатора при наличии его вины.

4.3.18. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную Договором.

4.3.19. Представлять Арендодателю копии платежных поручений или иных документов об осуществлении предусмотренных Договором платежей арендной платы с отметкой банка об исполнении. Указанные копии должны быть представлены в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы Арендатор обязуется погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные пунктом 6.2 Договора пени в течение трех рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.3.20. Вносить арендную плату в соответствии с полученным уведомлением в случае ее пересмотра.

4.3.21. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (местонахождение, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.3.22. Заключить договор на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по назначению, на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

или

4.3.22. Заключить договор с арендодателем на возмещение расходов за коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и другие услуги, необходимые для содержания Имущества и использования его по назначению, на срок, указанный в пункте 2.1 Договора.

4.3.23. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации.

4.3.24. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является какое-либо обременение Помещения (залог, субаренда и др.) без письменного разрешения Арендодателя с учетом п.9.3 настоящего договора (субаренда не более 10% арендуемой площади помещения при арендуемой площади до 200 кв.м. или не более 20 кв.м при арендуемой площади равной или более 200 кв.м).

4.3.25. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в Помещение в течение установленного рабочего дня в любое время для его осмотра и контроля за исполнением условий договора и действующего законодательства, а также для выполнения работ, связанных с ремонтом внешних стен, систем вентиляции, электроснабжения, газоснабжения, и распределения электроэнергии, водопроводных и

канализационных систем, отопления, лифтового оборудования, систем дымовой и пожарной сигнализации.

4.3.26. Принимать незамедлительные меры по устранению замечаний, указанных в предписаниях, выданных в установленном порядке уполномоченными органами и службами.

4.3.27. Обеспечивать неукоснительное соблюдение всеми своими сотрудниками, посетителями, контрагентами, поставщиками и подрядчиками Правил внутреннего распорядка.

4.3.28. В случае необходимости в использовании имущества для муниципальных нужд досрочно освободить имущество и передать его по акту приема-передачи в двухнедельный срок со дня получения обращения об освобождении.

4.3.29. Осуществлять (возмещать) оплату в установленном порядке за капитальный и текущий ремонт мест общего пользования, несущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического оборудования, инженерных сетей, систем и устройств пропорционально занимаемой площади нежилого помещения, расположенного в жилом доме.

4.3.30. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества.

4.3.31. Сообщать Арендодателю о претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.3.32. При расторжении Договора в связи с окончанием срока действия Договора или в связи с досрочным расторжением Договора сообщить письменно не позднее чем за два месяца до окончания срока действия Договора или до планируемой даты расторжения Договора Арендодателю о предстоящем расторжении Договора и освобождении Имущества.

4.3.33. Передать Арендодателю Имущество по акту приема-передачи в пятидневный срок со дня прекращения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора. Сохранять имущество в полной исправности до сдачи его по акту.

4.4. Арендатор не вправе размещать рекламные щиты, наклейки и другие материалы на фасадной части здания (помещения).

4.5. Арендатору запрещается устанавливать оборудование, инженерные системы, электрооборудование мощностью, превышающей проектную мощность; размещать в помещениях имущество с нагрузкой более 250 кг. на кв.м пола.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____ рублей _____ копеек) без учета НДС.

или

5.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанным в пункте 1.1, на дату заключения Договора составляет _____ (_____ рублей _____ копеек) с учетом НДС.

5.2. Размер арендной платы за пользование Имуществом определен в соответствии с _____ (документ, явившийся основанием для установления арендной платы)

5.3. НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендная плата за пользование Имуществом вносится Арендатором ежемесячно безналичным порядком по следующим реквизитам:

(указываются реквизиты расчетного счета перечисления арендной платы)

в срок не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца.

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Арендная плата по Договору от «___» _____ 20__ г. № _____ за (период оплаты) без учета НДС (с учетом НДС)».

5.5. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5.6. Датой уплаты арендной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

6. Ответственность Сторон

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора 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.

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного пунктом 4.3.18 Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в пункте 5.4 Договора, за каждый день просрочки пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату платежа, от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа).

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Оплата неустойки (штрафа, пени) по Договору от «___» _____ 20__ г. № _____».

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным пунктом 5.4 Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 4.3.1, 4.3.2., 4.3.7, 4.3.9, 4.3.24 Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в пункте 5.4 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом, указанной в пункте 5.1 Договора.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пеней), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора и его заключения на новый срок

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Договор аренды прекращает своё действие в следующих случаях:

ликвидация Арендатора в установленном порядке;

признание Арендатора несостоятельным (банкротом);

принятие решения администрацией городского округа Ступино Московской области о реконструкции, сносе арендуемого помещения;

изменения функционального назначения помещения с целью использования его для иных нужд по исполнению полномочий, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

досрочное расторжение договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке.

7.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

7.4.1. Использование не по целевому назначению, указанному в п.1.2. настоящего договора;

7.4.2. Не внесения арендной платы более двух сроков подряд, либо нарушение сроков внесения арендной платы более двух раз подряд, либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока подряд;

7.4.3. При нарушении пунктов 4.3.6.- 4.3.14, 4.3.22, 4.3.23, 4.3.24, 4.3.29 настоящего договора;

7.4.4. В случае необоснованного уклонения Арендатора от осуществления государственной регистрации договора аренды и дополнительных соглашений к договору; в случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания в установленный срок дополнительного соглашения к договору аренды;

7.4.5. В других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора без компенсационных выплат Арендатору путем направления соответствующего уведомления за 14 календарных дней до даты одностороннего отказа от исполнения Договора в случае ненадлежащего исполнения Арендатором принятых на себя обязательств по использованию Помещения с существенными нарушениями условий настоящего договора или его назначением, либо с неоднократными нарушениями; ухудшения состояния Помещения; своевременного не устранения выявленных нарушений в порядке использования Помещения на основании письменного требования Арендодателя.

7.6. Сторона, получившая предложение о досрочном расторжении договора, обязана письменно уведомить другую сторону о своём согласии или несогласии в течении 14-ти календарных дней с даты получения такого предложения.

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9. Прочие условия

9.1. Приложения № 1, 2 являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендатор не имеет права сдавать арендуемое Имущество в субаренду, перенаем, предоставлять арендованное Имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, в случае если договор аренды заключен без проведения торгов, за исключением случаев, указанных в ст.17.1. Федерального закона «О защите конкуренции».

9.4. Договор составляется в двух (трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для органов Федеральной регистрационной службы (в случае если срок действия договора аренды не менее одного года).

Адреса и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Адрес _____
Телефон: _____
ИНН/КПП _____
Р/с _____
л/с _____
Банк _____
БИК _____
ОКАТО _____
ОГРН _____

Адрес _____
Телефон: _____
ИНН/КПП _____
Р/с _____
л/с _____
Банк _____
БИК _____
ОКАТО _____
ОГРН _____

К Договору прилагаются:

а) приложение № 1 (состав передаваемого в аренду имущества);

б) приложение № 2 (акт приема-передачи имущества);

Подписи Сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/Фамилия И.О./

_____/Фамилия И.О./

М.П.

М.П.

Приложение №1
к договору аренды
от _____ № _____

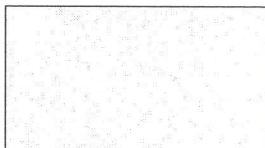
Состав передаваемого в аренду имущества

_____ (место нахождения имущества (адрес))

Литера, этаж	Номер помещения	Номер по плану	Характеристики помещения	Основная площадь, кв.м	Вспомогательная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м

Технические характеристики и иные сведения об имуществе указаны по состоянию на _____ в _____ (дата) _____ (наименование документа)

Схема расположения имущества на поэтажном плане с обозначением площади, передаваемой в аренду



Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

_____/Фамилия И.О./

_____/Фамилия И.О./

М.П.

М.П.

Приложение №1
к договору аренды
от _____ № _____

АКТ
приема-передачи имущества
от «__» _____ г.

Мы, нижеподписавшиеся, _____, (полное наименование организации-арендодателя) в лице _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендодатель» и _____, (полное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя или физического лица – арендатора) в лице _____, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем «Арендатор» составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, Арендатор принял во временное пользование следующее имущество:

Московская область				
район, округ				
город				
поселок, село, деревня				
улица, площадь, проспект, тупик, проезд, переулок, бульвар, аллея и пр.				
дом №		владение №		строение №
целевое использование				
№ п/п	этаж	№ по плану	назначение	площадь, кв.м
Всего общая площадь:				

Арендодатель передал:

Арендатор принял:

_____/Фамилия И.О./

_____/Фамилия И.О./

М.П.

М.П.