

**ДОГОВОР**  
**аренды недвижимого имущества**  
**(Лот № 1 )**

г. Катав-Ивановск

\_\_\_\_\_ 2016 года

Комитет имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района, в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Комитета **Степанова Александра Васильевича**, действующего на основании Положения, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Арендатор», **ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения конкурсной комиссии по продаже права аренды нежилого помещения номер протокола \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2016г.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное пользование муниципальное имущество – ЛОТ № 1 – нежилое помещение № 2 в административном здании, общей площадью 35,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Катав-Ивановск, ул. Дмитрия Тараканова, 33;  
- нежилое здание (Литера А), общей площадью 129,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Катав-Ивановск, ул. Дмитрия Тараканова, 31а. Недвижимое имущество расположено на земельном участке, общей площадью 1270,0 кв.м, для коммерческой деятельности.

1.3. В соответствии с п. 2.ст. 652 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатору предоставляется право аренды на земельный участок, на котором находится сдаваемое в аренду здание. Земельный участок, кадастровый номер: 74:10:0422001:117, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1270,0 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Дм. Тараканова, дом 31 «А».

1.4. Сдача муниципального имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.5. Передаваемое в аренду муниципальное имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности (право зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Челябинской области).

1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего договора муниципальное имущество никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит, на него отсутствуют любые права третьих лиц.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**2.1. Арендодатель имеет право:**

2.1.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего договора.

2.1.2. Предпринимать все законные меры и действия в целях исполнения Арендатором условий настоящего договора.

2.1.3. Пересматривать размер арендной платы ежегодно до истечения срока аренды на основании отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору Арендодателем, новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений, момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней со дня его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре

**2.2. Арендодатель обязан:**

2.2.1. Передать Арендатору муниципальное имущество, указанное в п. 1.2 настоящего договора в 3-х дневный календарный срок, с момента подписания настоящего договора по акту приема-передачи (приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

2.2.2. Предоставить муниципальное имущество по его фактическому техническому состоянию на момент передачи по акту приема-передачи.

### **2.3. Арендатор обязан:**

2.3.1. В течение трех календарных дней с момента подписания настоящего договора принять в пользование муниципальное имущество, указанное в п. 1.2 настоящего договора по акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.3.2. Использовать арендуемое муниципальное имущество исключительно в целях, указанных в п. 1.2 настоящего договора.

2.3.3. Соблюдать при эксплуатации муниципального имущества требования санитарно-эпидемиологических правил, правил ГО, пожарной безопасности, правил электробезопасности, содержать за свой счет пожарную сигнализацию, вентиляцию и т.п. в соответствии со всеми отраслевыми правилами и нормами, действующими в отношении деятельности Арендатора, а также принимать исчерпывающие меры по ликвидации ситуаций, ставящих под угрозу сохранность объекта, его экологическое и санитарное состояние.

2.3.4. Содержать муниципальное имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий, капитальный ремонт муниципального имущества, нести расходы по содержанию муниципального имущества, а так же расходы, связанные с его эксплуатацией;

2.3.5. В установленные настоящим договором сроки производить оплату арендной платы.

2.3.6. В случае возникновения аварийных ситуаций немедленно принять необходимые меры к их устранению.

2.3.7. Осуществлять действия, направленные на предупреждение актов терроризма, путем обеспечения мер безопасности муниципального имущества.

2.3.8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ к имуществу для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.3.9. Получить в установленном законом порядке все необходимые разрешительные и лицензионные документы, необходимые для эксплуатации имущества.

2.3.10. Надлежащим образом и за свой счет эксплуатировать полученное в аренду муниципальное имущество.

2.3.11. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за два месяца о предстоящем возврате муниципального имущества при досрочном его расторжении.

2.3.12. При прекращении действия настоящего договора вернуть муниципальное имущество в 3 (трех) дневный календарный срок с момента прекращения настоящего договора.

2.3.13. По окончании срока действия настоящего договора, а также при досрочном его прекращении Арендатор обязан вернуть муниципальное имущество Арендодателю в том же состоянии, в котором оно было передано Арендатору, с учетом нормального износа. Также должны быть переданы по акту и все произведенные перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие неотъемлемую часть муниципального имущества и неотделимые без вреда для его конструкций.

### **2.4. Арендатор вправе:**

2.4.1. Производить за свой счет и только с письменного согласия Арендодателя любые отделимые и неотделимые улучшения, реконструкцию и переоборудование арендуемого муниципального имущества при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор. Стоимость всех произведенных Арендатором улучшений и реконструкций возмещению не подлежит.

### **2.5. Арендатор не вправе:**

2.5.1. Передавать арендуемое муниципальное имущество в субаренду или пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

2.5.2. Предоставлять муниципальное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Размер арендной платы за пользование указанным в п. 1.2 настоящего договора муниципальным имуществом устанавливается в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ коп.) без учета НДС.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

Арендатор (налоговый агент) самостоятельно исчисляет НДС согласно Налоговому кодексу РФ и перечисляет в налоговый орган по месту постановки на учет.

3.2. Арендная плата по настоящему договору в полном объеме вносится Арендатором ежемесячно. Оплата за текущий месяц производится не позднее 15 числа текущего месяца по следующим реквизитам: **УФК по Челябинской области (Комитет имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района), ИНН 7410001770, КПП 741001001, счет 40101810400000010801, банк получателя: Отделение Челябинск г. Челябинск, БИК 047501001, код бюджетной классификации 55911105075050000120, код ОКТМО 75629101.**

В таком же порядке производится перечисление пеней, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего договора, с обязательным указанием в платежном документе цели платежа.

3.3. Размер арендной платы за первый и последний месяцы аренды определяется исходя из количества дней аренды в указанные месяцы.

3.4. Датой оплаты арендных платежей считается дата зачисления на лицевой счет Арендодателя.

3.5. Арендатор обязан в платежном документе указывать номер договора аренды и месяц, в счет которого вносится арендная плата. В противном случае Арендодатель вправе зачесть поступившую сумму в счет предыдущего долга по арендной плате и пени.

3.6. Размер арендной платы заключенного договора не может быть пересмотрен в сторону уменьшения.

3.7. Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 3.1 настоящего договора. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

3.8. Расходы Арендатора по оплате коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных затрат не включаются в установленную настоящим договором сумму арендной платы.

3.9. Арендатор вносит арендную плату по настоящему договору в полном объеме без каких-либо вычетов. Обязательство вносить арендную плату не зависит от других положений, содержащихся в настоящем договоре, и прекращается только полным его исполнением, даже в случае прекращения действия настоящего договора по любым основаниям, в том числе досрочно.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неуплаты полностью или частично арендной платы в сроки, предусмотренные п.3.2. настоящего договора, «Арендатор» выплачивает пеню в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду муниципального имущества, которые были им оговорены при заключении договора.

4.4. Арендатор принимает на себя ответственность за сохранность, передаваемого в аренду имущества, несет материальную ответственность и расходы при хищении (утрате), порче, пожаре. Возмещение ущерба Арендодателю производится по оценочной стоимости имущества.

4.5. Если по вине Арендатора ухудшается состояние муниципального имущества по сравнению с тем, в каком оно было передано в аренду, Арендатор обязан возместить Арендодателю все причиненные этим убытки в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

4.6. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от ответственности за просрочку внесения арендной платы.

4.7. Расторжение договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

4.8. Выплата штрафных санкций в соответствии с настоящим договором не освобождает стороны от обязательств по выполнению условий настоящего договора.

4.9. Вред, причиненный третьим лицам в результате ненадлежащего исполнения Арендатором взятых на себя обязательств по настоящему договору, подлежит возмещению в полном объеме за счет средств Арендатора.

4.10. В случае применения к Арендодателю контролирующими органами штрафных санкций в связи с ненадлежащим исполнением Арендатором взятых на себя обязательств по настоящему договору, их уплата производится в полном объеме за счет средств Арендатора.

4.11. В случае если Арендатор не возвратит муниципальное имущество по истечении срока действия настоящего договора аренды или на следующий календарный день после даты его досрочного расторжения по основаниям, установленным настоящим договором, Арендодатель вправе потребовать оплаты неустойки из расчета удвоенного размера арендной платы за весь период неправомерного пользования муниципальным имуществом. Требование об оплате неустойки оформляется в письменной форме. Арендатор уплачивает неустойку по письменному требованию Арендодателя.

4.12. Использование арендуемого муниципального имущества не по назначению, изменение функционального назначения арендуемого муниципального имущества, передача муниципального имущества в субаренду запрещаются. В случае нарушения указанного условия, Арендодатель вправе предъявить Арендатору штраф в размере 25% годовой арендной платы. Требование о предъявлении штрафа оформляется в письменной форме. Арендатор обязан уплатить штраф в недельный срок с даты получения официального уведомления от Арендодателя. Уплата Арендатором штрафа не освобождает его от устранения допущенных нарушений.

4.13. Ущерб, причиненный арендованному муниципальному имуществу пожаром, произошедшим по вине Арендатора, возмещается последним в полном объеме. В случае гибели или травмирования людей при пожаре арендованного муниципального имущества, произошедшем по вине Арендатора, Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.14. В случаях, когда переоборудование арендуемого муниципального имущества произведено Арендатором без письменного согласия Арендодателя, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора приведения Арендатором муниципального имущества в первоначальное состояние или возмещения Арендодателю соответствующих расходов по приведению муниципального имущества в первоначальное состояние.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор заключен сроком на **5 (пять) лет** с \_\_\_\_\_ **2016 года** по \_\_\_\_\_ **2021 года**.

## **6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Челябинской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

7.2. Договор может быть расторгнут в любой срок по соглашению сторон.

7.3. Договор считается расторгнутым, если по вине Арендатора не принято Имущество по акту приема-передачи в срок, предусмотренный п. 2.3.1 настоящего Договора.

7.4. Договор расторгается по требованию Арендодателя в случаях:

7.4.1. При использовании Имуущества (в целом или его части) не в соответствии с Договором.

7.4.2. В случае сдачи Имуущества (в целом или его части) в субаренду или использование Имуущества для совместной деятельности без письменного разрешения Арендодателя.

7.4.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имуущества.

7.4.4. Если Арендатор отказывается от проведения им текущего и капитального ремонта, а также препятствует проведению ремонтных работ.

7.4.6. Если в установленном порядке принято решение о приватизации Имуущества.

7.5. Договор прекращает свое действие по инициативе Арендатора с момента письменного обращения к Арендодателю, если Имуущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

7.6. Если Арендатор не выплачивает арендную плату в соответствии с п. 3.2. настоящего договора в течение 2 месяцев подряд, считается, что он, на основании п. 3 ст.450 ГК РФ, в одностороннем порядке отказался от исполнения договора. В этом случае Арендатор обязан в течение 15 дней после письменного уведомления Арендодателя оплатить задолженность и освободить Имуущество. В случае неисполнения данного требования Арендатор обязан уплатить дополнительно неустойку в размере 25% годовой арендной платы и освободить занимаемое Имуущество в принудительном порядке без оплаты произведенных улучшений.

7.7. При отсутствии письменного обращения Арендатора о намерении продлить Договор за один месяц до окончания срока его действия, договор считается прекратившим свое действие по инициативе Арендатора.

7.8. Арендодатель имеет право досрочно отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае Арендодатель отправляет Арендатору извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить объект. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором договор считается расторгнутым.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При исполнении настоящего договора изменение условий настоящего договора по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

8.3. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из сторон, она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой стороне об этих изменениях.

8.4. Настоящий договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу для сторон. Приложение № 1 (акт приема-передачи) является неотъемлемой частью договора.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Арендодатель:** Комитет имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района, 456110, Челябинская область, г. Катав-Ивановск, ул.Ст.Разина, д. 45 тел (факс) 8-35147- 31556

ИНН 7410001770, КПП 741001001, ОГРН 1027400756756

**Арендатор:**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**АРЕНДАТОР**

\_\_\_\_\_  
М.П. А.В. Степанов

\_\_\_\_\_  
М.П.

**АКТ**  
**приема-передачи муниципального имущества**

г. Катав-Ивановск \_\_\_\_\_ 2016 года

Комитет имущественных отношений Администрации Катав-Ивановского муниципального района, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя Комитета имущественных отношений **Степанова Александра Васильевича**, действующего на основании Положения, с одной стороны и \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Арендатор», **ИНН \_\_\_\_\_, ОГРНИП \_\_\_\_\_** с другой стороны, в соответствии с условиями аукционной документации подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение (пользование) ЛОТ № 1 – нежилое помещение № 2 в административном здании, общей площадью 35,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Катав-Ивановск, ул. Дмитрия Тараканова, 33; - нежилое здание (Литера А), общей площадью 129,0 кв.м, расположенное по адресу: г. Катав-Ивановск, ул. Дмитрия Тараканова, 31а. Недвижимое имущество расположено на земельном участке, общей площадью 1270,0 кв.м, для коммерческой деятельности.

В соответствии с п. 2.ст. 652 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендатору предоставляется право аренды на земельный участок, на котором находится сдаваемое в аренду здание. Земельный участок, кадастровый номер: 74:10:0422001:117, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1270,0 кв.м, расположенный по адресу: Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, установлено относительно ориентира здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Дм. Тараканова, дом 31 «А».

2. Арендатор со всеми недостатками муниципального имущества ознакомлен. Стороны претензий друг к другу не имеют, в том числе и по техническому состоянию муниципального имущества.

**Арендодатель**

\_\_\_\_\_ А.В. Степанов

М.П.

**Арендатор**

\_\_\_\_\_

М.П.