

ДОГОВОР № _____
аренды части нежилого здания

г. Наро-Фоминск

«__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа, ИНН 5030011263, внесенный налоговой Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Наро-Фоминску Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1035005905098, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице **Председателя Комитета Ковалько Андрея Валерьевича**, действующего на основании доверенности от 10.12.2018 № 79 от имени Муниципального образования – Наро-Фоминский городской округ Московской области и Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа, с одной стороны, и

_____ (полное наименование юридического лица)
ИНН _____ /КПП _____ внесенный _____ в
Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным
регистрационным номером _____, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**»
в лице _____

_____,
(фамилия, имя, отчество, должность)
действующего на основании _____,
с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», на основании
Протокола _____ № _____ от _____, заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование за плату часть нежилого здания площадью 308,40 кв.м (1 этаж – 2,9 кв.м, 2 этаж – 305,5 кв.м) в нежилом здании с кадастровым номером 50:26:0100209:1189 общей площадью 621,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Школьная, д. 1 (далее – Имущество), для размещения организации, осуществляющей дошкольную образовательную деятельность.

2. Срок аренды.

2.1. Настоящий Договор заключается на срок 5 (пять) лет и действует с даты его подписания сторонами. Срок аренды имущества устанавливается с __.__.20__ по __.__.20__.

2.2. Имущество передается по акту приема-передачи, подписанному Сторонами, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

3. Размер и порядок внесения арендной платы.

3.1. Арендная плата по Договору начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

3.2. Арендная плата за Имущество вносится Арендатором в порядке и на условиях,

определенных в настоящем Договоре.

3.3. Размер годовой арендной платы на момент заключения Договора за пользование Имуществом составляет _____ (_____) рублей __ копеек (расчет: составляет 50% от годового размера арендной платы в размере _____ (_____) рублей __ копеек, определенной в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 11.03.2019 № 600-12/0319), без учета НДС и расходов на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг.

Перечисление арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно в размере 1/12 от согласованного сторонами размера годовой арендной платы.

Перечисление НДС осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствующие бюджеты с учетом требований налогового законодательства РФ.

3.4. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, соответствующего прогнозному индексу потребительских цен в Российской Федерации на соответствующий финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, без внесения изменений или дополнений в настоящий договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем в адрес Арендатора, указанный в Договоре, в том числе и посредством электронной почты.

При отсутствии уведомления о расчете арендной платы на новый финансовый год Арендатор не освобождается от обязанности перечисления арендной платы, согласно расчету за предыдущий период, с обязательным последующим перерасчетом арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Арендная плата за пользование имуществом вносится Арендатором ежемесячно посредством платежных поручений равными долями до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, по следующим реквизитам:

Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа)

ИНН 5030011263, КПП 503001001

Банк: ГУ Банка России по ЦФО

БИК: 044525000

Номер банковского счета: 40101810845250010102

Назначение платежа: аренда

КБК 03311105074041000120, ОКТМО – 46750000

В платежном поручении в обязательном порядке указывается номер и дата заключения договора, вид платежа (аренда), наименование и ИНН Арендатора».

Датой оплаты считается день зачисления на счет Комитета денежных средств.

В случае если дата окончания срока уплаты арендной платы приходится на выходной (праздничный) день, платеж подлежит внесению в последний предшествующий этой дате рабочий день.

3.6. За нарушение сроков внесения платежей по арендной плате Арендатор уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки, установленной Банком России на день исполнения обязательств по оплате Имуущества, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В платежном документе в обязательном порядке указывается, что перечисление денежных средств производится в оплату начисленной неустойки (пени) по договору – с указанием его следующих реквизитов:

Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа)

ИНН 5030011263, КПП 503001001

Банк: ГУ Банка России по ЦФО

БИК: 044525000

Номер банковского счета: 40101810845250010102

Назначение платежа: пени

КБК 03311105074042000120, ОКТМО – 46750000

В платежном поручении в обязательном порядке указывается номер и дата заключения договора, вид платежа (пени), наименование и ИНН Арендатора.

3.7. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя по реквизитам, указанным в п.3.5 настоящего Договора.

В течение 7 (семи) календарных дней со дня оплаты Арендатор предоставляет Арендодателю копию платежного поручения с отметкой кредитной организации об исполнении.

3.8. Неиспользование Арендатором Имущества не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет его фактического использования и соблюдения условий его эксплуатации в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях:

- использования Арендатором Имущества не по назначению или с существенным нарушением условий Договора, либо с неоднократными нарушениями, а также в случае неиспользования Имущества;
- существенного ухудшения состояния Имущества;
- не внесения арендной платы более 2-х раз подряд в установленные Договором сроки и размере;
- нарушения пунктов 4.5.1 и 4.5.2;
- в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.3. Не чаще одного раза в год пересмотреть размер арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.4. В случае ухудшения состояния Имущества требовать возмещения убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, ненадлежащего содержания Имущества, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.1.5. Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Осуществлять контроль за перечислением Арендатором арендных платежей, предусмотренных Договором.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.5. настоящего Договора, для надлежащего перечисления арендной платы, а также об изменении почтового адреса, адреса электронной почты, контактного телефона, перемене фактического адреса места пребывания посредством обычных почтовых отправлений (писем), электронных писем или телефонограмм.

Арендатор считается уведомленным надлежащим образом, если извещен одним из перечисленных способов.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, оказывать ему

необходимое содействие по устранению повреждений, причиненных Имуществу.

4.2.6. Арендодатель несет иные обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Использовать Имуущество на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. По истечении срока действия договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок, при условии надлежащего выполнения своих обязательств по договору и в порядке, предусмотренном п. 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», иных положений законодательства, действующих на дату окончания срока аренды.

4.3.3. Арендатор имеет иные права, установленные действующим законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. При заключении Договора сообщить свои почтовые реквизиты, в том числе адрес электронной почты.

4.4.3. Использовать Имуущество в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технических, санитарных, пожарных и иных условий, предъявляемых к пользованию нежилым помещением (зданием).

4.4.4. Своевременно и полностью вносить арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.4.5. В платежном документе в обязательном порядке указывать реквизиты Договора аренды.

4.4.6. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Имуущества, мест общего пользования, фасадов и кровли здания пропорционально доле занимаемой площади.

В течении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания договора заключить договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имуущества и использования его по назначению, или самостоятельно и за свой счет осуществлять коммунальное и эксплуатационное обслуживание арендуемого имущества в течение срока аренды.

4.4.7. Производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Имуущества. Понесенные Арендатором затраты за производство текущего ремонта не подлежат компенсации.

4.4.8. Не производить без письменного разрешения Арендодателя перепланировку и переоборудование арендуемого Имуущества, указанного в [пункте 1.1](#) Договора.

4.4.9. Предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Объекта аренды (допуск в помещение, здание, его осмотр, предоставление запрашиваемых документов и т.п.); обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтных служб для производства работ, носящих аварийный характер, в любое время суток.

4.4.10. Содержать территорию, прилегающую к Имууществу, в надлежащем санитарном порядке.

4.4.11. Письменно в семидневный срок уведомить Арендодателя об изменении исполнительных органов и (или) реквизитов Арендатора (местонахождение, переименование, банковские реквизиты, контактный телефон и т.п.).

4.4.12. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении передать Имуущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа в течение 5 (пяти) рабочих дней.

4.4.13. В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы, Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате и выплатить предусмотренные [пунктом 3.6.](#) Договора пени в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления такого предупреждения.

4.4.14. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении передать Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа.

4.4.15. Обеспечивать сохранность Имуущества путем компенсации затрат на страхование Имуущества страхователю, определенному Правительством Московской области, 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 Имуущества 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.

4.4.16. Не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока аренды уведомить Арендодателя о своем намерении заключить договор на новый срок или об отказе от продолжения договорных отношений.

4.4.17. При досрочном расторжении настоящего Договора или по истечении срока его действия все улучшения Имуущества, произведенные без разрешения Арендатора, безвозмездно передать Арендодателю.

4.4.18. Арендатор несет иные обязанности, установленные действующим законодательством.

4.5. Арендатор не вправе:

4.5.1. Предоставлять в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества (общества) или паевого взноса в кооператив, а также передавать права по настоящему договору третьим лицам.

4.5.2. Сдавать арендованное Имущество в субаренду.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по договору (за исключением нарушения сроков внесения платежей по арендной плате по Договору) Арендатор оплачивает неустойку в размере 5 (пяти) процентов от суммы арендной платы за месяц.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору.

При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны путем переговоров должны выработать взаимоприемлемое решение, связанное с продолжением настоящего Договора.

5.3. Арендатор несет ответственность за достоверность сведений об адресе своего местонахождения, платежных реквизитах, исполнительном органе управления (для юридических лиц).

Предоставление Арендатором заведомо ложных сведений о своем адресе, телефоне, адресе электронной почты или об их изменении, а также других сведениях

обязательного характера по договору, не накладывает обязанности на Арендодателя по их уточнению.

5.5. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были 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.

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

5.7. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

6.2. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон в форме изменений и (или) дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течении 30 (тридцати) дней с момента ее направления, в том числе посредством электронной почты.

6.4. Договор может быть расторгнут на основании решения суда, вступившего в законную силу.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случае, указанном в п. 4.1.2. Договора, в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, если Арендатор не уведомил письменно Арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в п. 4.4.16. Договора, и/или если Стороны письменно не отказались от договора, договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в п. 2.1. Договора.

7. Порядок приема-передачи арендованного имущества

7.1. С прекращением действия договора Имущество передается Арендодателю по акту приёма-передачи в срок не более 5 (пяти) календарных дней с даты окончания срока аренды. При нарушении данного срока Арендодатель в соответствии со статьей 622 ГК РФ вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

7.2. Арендатор принимает Имущество в состоянии, указанном в акте приема-передачи.

7.3. При прекращении действия договора Арендодателю передаются все произведенные им улучшения имущества, неотделимые без причинения вреда конструкциям Имущества.

7.4. Контроль за состоянием переданного в аренду Имущества осуществляется Арендодателем.

7.5. Если возвращаемое Арендатором Имущество окажется в худшем состоянии, нежели на момент заключения договора, то Арендатор обязан возместить причиненный ущерб в порядке, установленном действующим законодательством.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ
ЧАСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

г. Наро-Фоминск

«__» _____ 20__ года

Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Комитета Ковалько Андрея Валерьевича и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании заключенного Договора аренды части нежилого здания от «__» _____ 20__ года № ____ составили настоящий акт приема – передачи о нижеследующем

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование за плату часть нежилого здания площадью 308,40 кв.м (1 этаж – 2,9 кв.м, 2 этаж – 305,5 кв.м) в нежилом здании с кадастровым номером 50:26:0100209:1189 общей площадью 621,3 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Школьная, д. 1 (далее – Имущество).

2. На момент передачи техническое состояние Имущества характеризуется как удовлетворительное, пригодное для использования в соответствии с целями и условиями его предоставления, указанными в Договоре.

3. Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации арендуемой части нежилого здания.

4. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

5. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и являющихся неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон

ПЕРЕДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Арендодатель
Председатель Комитета

Арендатор

М.П. А.В. Ковалько

М.П.