

ДОГОВОР АРЕНДЫ № ____

« ____ » _____ 20__ г.

(место составления)

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, на основании _____¹, с согласия Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (далее – Министерство) _____² заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование имущество, указанное в пункте 1.2. настоящего договора, находящееся в государственной собственности Пермского края, закрепленное на праве оперативного управления /хозяйственного ведения за Арендодателем (далее – Имущество), а Арендатор обязуется принять Имущество во временное владение и пользование, уплачивать арендную плату, а также иные платежи в соответствии с настоящим договором.

1.2. Имущество, передаваемое в аренду по настоящему договору:

1.2.1. ____ (наименование, этажность здания, строения, сооружения, номера помещений согласно плану и экспликации к плану технического паспорта (технического плана), этаж), общей площадью ____ кв.м, расположенное по адресу: _____, в соответствии с планом и экспликацией технического паспорта (технического плана), составленного _____³ по состоянию на « ____ » _____ г. согласно приложению № ____ к настоящему договору,

являющееся памятником истории и культуры народов Российской Федерации _____ значения, _____ (указывается наименование объекта культурного наследия)⁴;

¹ Указываются реквизиты протокола аукциона/конкурса либо основание для заключения договора без торгов.

² Указываются реквизиты приказа Министерства о согласовании.

³ Указывается наименование организации, составившей технический паспорт.

⁴ Абзац добавляется в случае, если в аренду передается недвижимое имущество, являющееся памятником истории и культуры.

1.2.2. движимое имущество в количестве ___ единиц общей балансовой стоимостью ___ (___) рублей ___ копеек, остаточной стоимостью ___ (___) рублей ___ копеек согласно приложению № ___ к настоящему договору;

1.2.3. техническое состояние Имущества указывается в акте приема-передачи Имущества.

1.3. Имущество предоставляется Арендатору для использования в целях:

1.4. Особенности использования Имущества: _____ (почасовая аренда, _____ часов в _____ согласно графику, являющегося приложением № ___ к настоящему договору, и т.д.).

2. Передача Имущества Арендатору

2.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять Имущество по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего договора, но не ранее уплаты Арендатором обеспечительного платежа, предусмотренного подпунктом 2 пункта 5.3 настоящего договора, и предоставления подлинных либо заверенных в установленном порядке копий следующих документов:

- _____;
- _____;
- _____⁵.

2.2. Акт приема-передачи Имущества содержит характеристики передаваемого в аренду Имущества, подписывается Арендодателем и Арендатором в двух экземплярах (в случае государственной регистрации договора – в трех экземплярах, по одному – Арендодателю, Арендатору, государственному органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество) и приобщается к каждому экземпляру настоящего договора, является неотъемлемой его частью. Копию Акта приема-передачи Арендодатель обязан представить в Министерство.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель вправе:

⁵ Индивидуальный предприниматель предоставляет:

1. свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя;
2. свидетельство о постановке на налоговый учет;
3. паспорт.

Юридическое лицо представляет:

1. учредительные документы и все изменения к ним (устав, учредительный договор), решение о создании;
2. свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
4. выписку из протокола (решения) компетентного органа управления (учредителей, общего собрания участников, акционеров и т.п.), подтверждающую назначение руководителя юридического лица.

3.1.1. производить осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим договором и законодательством;

3.1.2. устанавливать локальные правила использования Имущества, мест общего пользования и прилегающей территории (режим работы, порядок входа/выхода, въезда/выезда, погрузки/выгрузки, парковки, требования к обеспечению пожарной, технической безопасности, сдачи под/снятия с сигнализации и т.д.);

3.1.3. требовать от Арендатора устранения нарушений условий настоящего договора, исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

3.1.4. осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором, законодательством.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. письменно уведомить Арендатора о проведении торгов на право заключения договора аренды Имущества не позднее, чем за месяц до их проведения;

3.2.2. направить один экземпляр актов приема-передачи Имущества, предусмотренных разделами 2, 7 настоящего договора, в Министерство в день подписания актов приема-передачи Имущества;

3.2.3. в месячный срок с даты подписания настоящего договора заключить с Арендатором договор об оказании эксплуатационных услуг, работ и возмещении стоимости услуг, работ, указанных в абзаце 1 пункта 3.3.3. настоящего договора;

3.2.4. в случае предаварийных ситуаций, аварий, грозящих порче, уничтожению, утрате Имущества произошедших не по вине Арендатора, оказывать Арендатору необходимое содействие в устранении предаварийных ситуаций, аварий, их последствий; устранять указанные ситуации и их последствия в случае бездействия Арендатора в их устранении независимо от того, по чьей вине произошли указанные ситуации;

3.2.5. контролировать выполнение Арендатором условий настоящего договора;

3.2.6. незамедлительно, в день, когда Арендодатель узнал или должен был узнать о нарушении Арендатором условий настоящего договора, уведомлять Министерство в письменном виде об указанных нарушениях;

3.2.7. уведомить Министерство о дополнительных соглашениях к договору, расторжении договора;

3.2.8. обеспечить представление в Министерство копии заключенного договора, копий дополнительных соглашений к договору в течение пяти дней с даты подписания (в случае регистрации договора, дополнительных соглашений к договору – в течение пяти дней с даты регистрации);

3.2.9. обеспечить заключение договора на оплату эксплуатационных услуг, работ, возмещение стоимости услуг, работ, связанных с использованием, эксплуатацией, содержанием Имущества, мест общего пользования и прилегающей территории (эксплуатационные услуги, работы, коммунальные платежи, энергоснабжение - электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, уборка мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз мусора, услуги по охране площадей мест общего пользования и прилегающей территории, услуги связи, иные услуги, работы) Арендатора с поставщиком указанных услуг (в случае возможности самостоятельного заключения Арендатором данного договора);

3.2.10. не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом, осуществлять контроль взаимных расчетов Арендатора с поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (на основании представленных Арендатором копий актов сверки, подписанных уполномоченными представителями с двух сторон).

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. уплачивать арендную плату и иные платежи в соответствии с условиями настоящего договора;

3.3.2. до возврата Имущества по акту приема-передачи обеспечивать надлежащую эксплуатацию Имущества, поддерживать Имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт; согласовать с Арендодателем и при необходимости с соответствующими компетентными органами работы по текущему ремонту, передать Арендодателю документы по текущему ремонту, необходимые для дальнейшей эксплуатации Имущества, нести расходы на содержание Имущества и расходы, связанные с содержанием Имущества;

3.3.3. в месячный срок с момента заключения настоящего договора заключить договор на оплату эксплуатационных услуг, работ, возмещение стоимости услуг, работ, связанных с использованием, эксплуатацией, содержанием Имущества, мест общего пользования и прилегающей территории (эксплуатационные услуги, работы, коммунальные платежи, энергоснабжение - электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, уборка мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз мусора, услуги по охране площадей мест общего пользования и прилегающей территории, услуги связи, иные услуги, работы) с поставщиком указанных услуг;

оплачивать эксплуатационные услуги, работы, возмещать стоимость услуг, работ, связанных с использованием, эксплуатацией, содержанием Имущества, мест общего пользования и прилегающей территории (эксплуатационные услуги, работы, коммунальные платежи, энергоснабжение - электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, уборка мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз мусора, услуги

по охране площадей мест общего пользования и прилегающей территории, услуги связи, уборка арендуемых площадей по согласованию, иные услуги, работы) в порядке и на условиях, определенных договором об оказании эксплуатационных услуг, работ и возмещении стоимости вышеуказанных услуг, работ.

Возмещать Арендодателю расходы, связанные с оказанием/выполнением услуг/работ по содержанию и эксплуатации имущества, мест общего пользования и прилегающей территории (коммунальных, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, эксплуатационных, по аварийному и техническому обслуживанию имущества и его инженерных систем, содержанию мест общего пользования и прилегающей территории, вывозу мусора, охране, связи и т.д.); в месячный срок с даты вступления настоящего Договора в силу заключить договор с Арендодателем на возмещение указанных расходов, связанных с оказанием/выполнением таких услуг/работ ⁶;

3.3.4. возмещать Арендодателю расходы, связанные с уплатой налога на Имущество ⁷;

3.3.5. соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые для использования Имущества, мест общего пользования, прилегающей территории в соответствии с установленными нормами и правилами эксплуатации, локальными правилами Арендодателя; установка Арендатором собственного энергопотребляющего оборудования допускается с согласия Арендодателя при наличии технической возможности; хранение в Имуществе легковоспламеняющихся, взрывчатых, пожароопасных, ядовитых веществ запрещается;

3.3.6. обеспечивать Арендодателю и/или Министерству доступ в Имущество, его осмотр, представление документации и т.п.;

3.3.7. обеспечивать беспрепятственный доступ к Имуществу работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций и их последствий, а также оценочным организациям;

3.3.8. использовать Имущество исключительно в соответствии с условиями настоящего договора; установка рекламы, рекламных конструкций Арендатора в/на Имуществе, фасаде здания, на прилегающей территории осуществляется в порядке, установленном законодательством, за отдельную плату;

⁶ Абзац добавляется в случае невозможности самостоятельного заключения Арендатором договора на оплату эксплуатационных услуг, работ, возмещение стоимости таких работ, услуг.

⁷ Пункт добавляется в случае, если возмещение указанных расходов не включено в арендную плату.

3.3.9. не причинять вреда местам общего пользования, прилегающей территории;

3.3.10. обеспечивать сохранность Имущества; незамедлительно уведомлять Арендодателя о возникновении предаварийных ситуаций, аварий и их последствиях, грозящих порче, уничтожению, утрате Имущества, принимать меры к предотвращению и ликвидации таких ситуаций и их последствий независимо от вины, а при наличии вины Арендатора осуществлять указанные мероприятия за свой счет и возмещать Арендодателю нанесенный ущерб от порчи Имущества;

3.3.11. сообщать письменно Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении настоящего договора за один месяц до расторжения договора;

3.3.12. оформить в порядке, установленном законодательством, охранное обязательство в отношении недвижимого имущества, являющегося памятником истории и культуры⁸;

3.3.13. произвести все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, прекращения права аренды по настоящему договору не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора, дополнительного соглашения к договору, расторжения, истечения срока действия настоящего договора, если указанная регистрация необходима в соответствии с законодательством.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, прекращением права аренды, несет Арендатор.

Арендатор обязан представить в Министерство и Арендодателю зарегистрированные экземпляры настоящего договора, соглашений к договору в течение пяти дней с даты соответствующей регистрации.

3.3.14. Арендатор несет и иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, законодательством.

3.3.15. Не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом, представлять Арендодателю копии подписанных обеими сторонами актов сверки взаимных расчетов Арендатора с поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг.

3.3.16. Арендатору запрещается передавать имущество в субаренду.

3.4. Арендатор вправе:

3.4.1. осуществлять за свой счет капитальный ремонт Имущества с письменного согласия Арендодателя.

⁸ Пункт добавляется в случае, если в аренду передается недвижимое имущество, являющееся памятником истории и культуры.

4. Улучшения Имущества

4.1. Произведенные Арендатором отдельные улучшения Имущества являются государственной собственностью Пермского края и их стоимость не возмещается.

4.2. Стоимость не отдельных без вреда для Имущества улучшений, произведенных за счет собственных средств Арендатора и с согласия Арендодателя, Арендатору не возмещается.

5. Арендная плата

5.1. Арендная плата по настоящему договору в месяц составляет ___ (___) рублей ___ копеек, в том числе НДС ___ рублей⁹. Арендная плата определяется на основании отчета об оценке стоимости арендной платы.

Арендная плата по настоящему договору в год определяется путем умножения месячной арендной платы на 12 (Двенадцать) месяцев и составляет ___ (___) рублей ___ копеек, в том числе НДС ___ рублей.

5.2. Арендная плата уплачивается Арендатором за период с даты начала фактического пользования Имуществом Арендатором (даты подписания акта приема-передачи), а если Арендатором дата подписания акта приема-передачи Имущества не указана - со дня подписания настоящего договора и до момента возврата Имущества Арендодателю по акту приема-передачи. Расчетным периодом является календарный месяц.

Арендная плата за период, когда Арендатор продолжал пользоваться Имуществом после истечения срока его возврата Арендодателю, оплачивается Арендатором инициативно. Дополнительного направления требования Арендодателем в данном случае не требуется.

5.3. Арендная плата, в том числе НДС/без НДС, что составляет ___ (___) рублей ___ копеек, вносится ежемесячно, не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому¹⁰, по следующим реквизитам:

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

В течение пяти дней с даты заключения договора Арендатор обязан оплатить по вышеуказанным реквизитам:

⁹ НДС указывается в случае, если передача имущества в аренду облагается НДС в соответствии с законодательством.

¹⁰ В случае заключения договора аренды с органами государственной власти, органами местного самоуправления, бюджетными и казенными учреждениями арендная плата вносится не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

1) арендную плату за период с даты начала фактического пользования Имуществом до конца месяца, следующего за месяцем заключения договора;

2) обеспечительный платеж¹¹ в размере месячной арендной платы, который засчитывается как платеж за последний месяц аренды по настоящему договору. В случае просрочки оплаты арендной платы обеспечительный платеж засчитывается в первый день просрочки в счет исполнения текущих обязательств Арендатора по внесению арендной платы; при этом Арендатор обязан восполнить (уплатить Арендодателю) обеспечительный платеж не позднее тридцатого числа текущего месяца.

В случае изменения арендной платы обеспечительный платеж подлежит соответствующему увеличению, разница уплачивается Арендатором в течение десяти дней с даты такого изменения. Арендатор не имеет права на получение процентов по обеспечительному платежу. В случае досрочного расторжения настоящего договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение пятнадцати банковских дней с даты расторжения договора и возврата Имущества по акту приема-передачи при условии, что арендная плата оплачена полностью за весь период фактического пользования Имуществом.

5.4. Размер арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год, в том числе:

- с учетом коэффициента увеличения арендной платы, определенного Правительством Пермского края;
- в связи с изменением нормативно-правовых актов Российской Федерации и Пермского края, устанавливающих иной порядок определения размера арендной платы;
- на основании отчета об оценке рыночной стоимости права пользования Имуществом (в случае отсутствия коэффициента увеличения арендной платы, определенного Правительством Пермского края).

5.5. Уведомление Арендодателя об изменении арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора. Арендная плата считается измененной с даты, указанной в уведомлении Арендодателя. Арендатор обязан в течение 5 рабочих дней со дня получения уведомления уплатить денежные средства, составляющие разницу между прежним размером арендной платы и размером арендной платы, указанной в уведомлении.

5.6. Арендная плата не включает в себя плату за расходы, указанные в пункте 3.3.3. настоящего договора, налог на имущество.

¹¹ В случае заключения договора аренды с арендаторами – органами государственной власти, органами местного самоуправления, бюджетными и казенными учреждениями условие о внесении обеспечительного платежа не предусматривается.

5.7. Обязательства Арендатора по уплате арендной платы считаются надлежащим образом исполненными с момента зачисления суммы арендной платы на счет Арендодателя.

5.8. Арендатор и Арендодатель ежеквартально оформляют акт сверки расчетов по арендной плате. По окончании квартала Арендодатель направляет акт сверки Арендатору, а Арендатор обязан в срок не позднее десяти дней с даты получения акта сверки рассмотреть и направить Арендодателю подписанный акт либо мотивированный отказ с приложением подтверждающих документов.

6. Срок действия договора. Прекращение и досрочное расторжение договора

6.1. Срок действия настоящего договора – с _____ по _____¹².

6.2. Договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с даты подписания настоящего договора.

6.3. Настоящий договор прекращает свое действие по истечении срока действия договора, при этом обязательства по расчетам, возврату имущества, устранению нарушений, иные обязательства, связанные с прекращением договора, должны быть исполнены в любом случае на условиях настоящего договора.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, не имеет преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды Имущества на новый срок.

Подписывая настоящий договор, Арендодатель возражает от возобновления настоящего договора на тех же условиях на неопределенный срок по пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если Арендатор продолжает пользоваться Имуществом после истечения срока договора. Для прекращения действия настоящего договора по истечении срока его действия дополнительного уведомления от Арендодателя не требуется.

Подписывая настоящий договор, Арендатор соглашается с указанным условием¹³.

6.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;
- судом.

¹² Указываются конкретные даты вступления в силу и окончания срока действия договора.

6.5. Арендодатель вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязанностей, в том числе:

непринятия Арендатором Имущества в соответствии с пунктом 2.1. настоящего договора,

однократного нарушения срока внесения платежей, предусмотренных настоящим договором, в том числе обеспечительного платежа, неисполнения пунктов 3.3.3, 3.3.4 настоящего договора;

иных обязанностей.

Настоящий договор считается расторгнутым по истечении 7 (семи) дней с даты направления письменного уведомления Арендатору об отказе Арендодателя от настоящего договора.

7. Порядок возврата Имущества

При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия, а также при досрочном расторжении настоящего договора Арендатор обязан возвратить Имущество Арендодателю (либо Министерству в случае прекращения у Арендодателя права оперативного управления на Имущество) по акту приема-передачи, подписываемому Арендодателем (Министерством) и Арендатором, в течение пяти дней с даты прекращения или досрочного расторжения настоящего договора в состоянии, в котором Имущество находилось в момент заключения настоящего договора с учетом нормального износа, а также произведенными Арендатором улучшениями Имущества, освободив от собственного имущества Арендатора. Уклонение Арендатора от подписания акта рассматривается как отказ от исполнения обязанности по передаче Имущества. Арендодатель (Министерство) не отвечает за сохранность имущества Арендатора, оставленного им в возвращенном Имуществе.

8. Ответственность сторон

8.1. За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере одной сто восьмидесятой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором других условий настоящего договора Арендатор уплачивает неустойку в размере пяти процентов от суммы арендной платы в месяц:

¹³ Действие данного абзаца не распространяется на договоры аренды (возмездного пользования) с хозяйствующими субъектами, предоставляющими услуги связи, право на заключение договоров которым предоставлено без проведения торгов на основании пункта 7 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

- одновременно за каждое недлящееся нарушение и за каждое длящееся не более одного месяца нарушение;

- за каждый месяц длящегося более одного месяца нарушения. При этом неполный последний месяц длящегося нарушения принимается к расчету как полный;

8.3. За нарушение сроков осуществления платежей, предусмотренных пунктами 3.3.3, 3.3.4 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере двукратной действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.4. Неустойка, подлежащая уплате Арендодателю, оплачивается по реквизитам, указанным для оплаты арендной платы.

8.5. Уплата неустойки не освобождает Арендатора от исполнения обязательства в натуре, устранения нарушений. Убытки взыскиваются сверх неустойки.

8.6. С требованием о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки, неосновательного обогащения по настоящему договору вправе обращаться Арендодатель и/или Министерство в соответствии со статьей 430 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

8.7. Статья 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяется.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, изменением, расторжением настоящего договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Пермского края.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному - Министерству, Арендодателю, Арендатору.

В случае если настоящий договор подлежит государственной регистрации, договор составляется в четырех экземплярах.

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

9.4. Приложения к настоящему договору: _____.

10. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Адрес местонахождения:

Почтовый адрес:

ИНН/КПП

Р/С

Арендатор

Адрес местонахождения (регистрации):

ИНН/КПП

Р/С

в банке

в банке
К/С
Телефон, факс:
Электронная почта:

К/С
Телефон, факс:
Электронная почта:

Арендодатель

Подписи Сторон

Арендатор

Р/С
в банке
К/С
Телефон, факс:
Электронная почта:

в банке
К/С
Телефон, факс:
Электронная почта:

Подписи Сторон

Арендодатель

Арендатор