Проект договора аренды

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

С ПРАВОМ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Красноярск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города  Красноярска, именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, утвержденного распоряжением администрации города Красноярска от 23.05.2013 № 110-р, приказа заместителя Главы города – руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений от \_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_ «О наделении полномочиями на подписание документов департамента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (ый, ая) в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое здание общей площадью 4730,0 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:109 (далее именуемое – Объект аренды), расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Богдана Хмельницкого, здание 3, с правом пользования земельным участком общей площадью 6883 +/- 29 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:926, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Богдана Хмельницкого, 3, с целью осуществления предпринимательской и иной деятельности, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

1.2. Объект аренды считается переданным с даты подписания акта приема-передачи (приложение № 1 к настоящему Договору).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на 5 лет с даты подписания настоящего договора обеими сторонами.

В силу статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного Договора аренды в части начисления арендной платы применяются с момента фактической передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За пользование Объектом аренды Арендатор обязуется вносить арендную плату в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору.

Установленная в договоре арендная плата включает плату за пользование земельным участком, который занят Объектом аренды и необходим для его использования.

В течение первого года оплата аренды производится по ставке, определенной по результатам торгов.

В последующие годы арендная плата корректируется на сводный индекс потребительских цен по Красноярскому краю за период календарного года, при этом цена договора аренды не может быть пересмотрена в сторону уменьшения.

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца на расчетный счет Арендодателя, указанный в приложении № 2.

3.3. В платежных документах Арендатор обязан указывать расчетный счет Арендодателя, реквизиты договора (номер и дата заключения), период, за который произведена оплата, наименование плательщика.

3.4. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание Объекта аренды, коммунальные платежи, а также налог на добавленную стоимость.

***Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание Объекта аренды и коммунальные платежи. Налог на добавленную стоимость (НДС) включен в стоимость арендной платы.\****

3.5. Моментом исполнения обязательства по внесению арендной платы является момент поступления денежных средств на лицевой счет Арендодателя.

3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты арендной платы при наличии неисполненных, в том числе не наступивших, будущих обязательств Арендатора по оплате арендной платы до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших обязательств по договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата Арендатору Арендодателем не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты арендной платы по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам аренды объектов нежилого фонда или земельных участков (при наличии).

3.7. Задаток, перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора, засчитывается в счет арендной платы за последний месяц, предшествующий истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за исполнением условий настоящего Договора, в том числе иметь беспрепятственный доступ к Объекту аренды на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Применять к Арендатору имущественные санкции, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. В срок не позднее двадцати дней с момента подписания настоящего Договора передать Арендатору Объект аренды по акту приема-передачи.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее двадцати дней с момента подписания настоящего Договора. В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение указанного срока Договор аренды считается незаключенным.

4.3.2. Использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению в соответствии с условиями настоящего Договора (пункт 1.1).

4.3.3. Своевременно и полностью производить расчеты по арендной плате.

4.3.4. Содержать Объект аренды в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.3.5. Выполнять за счет собственных средств в Объекте аренды все противопожарные мероприятия и предписания соответствующего уполномоченного органа по пожарной безопасности.

4.3.6. Своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт Объекта аренды. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта аренды: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ представителям Арендодателя в Объект аренды для проверки соблюдения условий договора.

4.3.8. Проводить капитальный ремонт Объекта аренды. Проведение капитального ремонта осуществляется Арендатором за счет собственных средств при наличии письменного согласия Арендодателя. При этом произведенные отделимые и неотделимые улучшения переходят в муниципальную собственность, стоимость их после прекращения договора аренды не возмещается.

Арендатор не вправе осуществлять изменение функционального назначения, перепланировку, переоборудование, реконструкцию, другие строительно-монтажные работы в Объекте аренды, а также работы, влекущие изменение технических характеристик Объекта аренды.

4.3.9. В трехмесячный срок со дня подписания акта приема-передачи заключить договоры с организацией (-ми), в том числе ресурсоснабжающей (-ми), оказывающей (-ми) коммунальные услуги и (или) услуги по эксплуатационному содержанию помещения, услуги по содержанию общего имущества (в том числе, если объектом аренды выступает недвижимое имущество в жилом доме), а также несущей расходы по содержанию мест общего пользования, на весь срок действия настоящего Договора. При этом условия указанных заключенных договоров должны применяться к отношениям, возникшим между сторонами с даты действия настоящего Договора аренды, установленной пунктом 2.1 Договора.

Осуществление эксплуатационных расходов по содержанию Объекта аренды, а также обязанность по содержанию мест общего пользования в случае, если объектом аренды выступает объект, находящийся в зданиях (помещениях) нежилого назначения, является обязанностью Арендатора.

4.3.10. Немедленно извещать Арендодателя и организации, указанные в пункте 4.3.9, о всяком повреждении Объекта, а также об авариях сантехнического, электрического и другого оборудования.

4.3.11. В месячный срок со дня подписания акта приема-передачи Объекта за счет собственных средств заключить договор страхования арендуемого Объекта в пользу Арендодателя от порчи, гибели, повреждения, противоправных действий третьих лиц, действия непреодолимой силы и других рисков, вытекающих из сохранности имущества, на срок действия настоящего Договора.

Страхование Объекта аренды осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной (рыночной) стоимости Объекта аренды на момент заключения договора страхования.

В случае заключения в период действия настоящего Договора последовательно несколько договоров страхования в отношении одного и того же события (риска), каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

4.3.12. Направлять Арендодателю копии договоров, указанных в пунктах 4.3.9, 4.3.11 настоящего Договора, в течение двадцати дней с момента их заключения.

4.3.13. Не производить в отношении Объекта аренды без согласия Арендодателя следующих действий:

- сдавать Объект аренды в субаренду;

- предоставлять Объект аренды в безвозмездное пользование.

4.3.14. Обеспечить доступ к инженерным сетям, проходящим через арендуемый Объект, при необходимости проведения ремонтных работ.

4.3.15. Если Объект аренды в результате действий Арендатора или непринятия им своевременных и необходимых мер окажется в аварийном состоянии, то Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств, или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке, в размере, установленном Арендодателем в претензии.

4.3.16. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные в Объекте аренды улучшения, составляющие принадлежность Объекта аренды и неотделимые без вреда для конструкций Объекта аренды.

4.3.17. За один месяц до истечения срока арендных отношений письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок.

При отсутствии письменного намерения Арендатора заключить договор аренды Объекта на новый срок настоящий Договор считается расторгнутым в связи с окончанием его срока действия.

4.3.18. По окончании срока действия Договора аренды в пятидневный срок передать Объект представителю Арендодателя по акту приема-передачи.

4.3.19. Арендатор обязан письменно уведомлять Арендодателя о смене руководителя и реквизитах организации, выступающей в качестве Арендатора, в 10-дневный срок с даты изменения.

В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все уведомления Арендодателя, направленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными Арендатору надлежащим образом. В этом случае Арендатор несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с его не оповещением.

4.3.20. Арендатор при использовании Объекта аренды обязан соблюдать нормы действующего законодательства Российской Федерации, в том числе не совершать в Объекте аренды действий, способствующих возникновению угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, нарушению экологических норм.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора аренды в соответствии с действующим законодательством и положениями настоящего Договора.

5.2. За несвоевременное и (или) неполное исполнение обязательств по внесению арендной платы по договору аренды Арендатор уплачивает пени. Пени начисляются за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по договору, начиная со дня, следующего за днем истечения установленного договором срока внесения арендной платы.

Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы арендной платы.

5.3. За невыполнение иных обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона уплачивает штраф в размере 20% годовой арендной платы по каждому факту выявленных нарушений.

5.4. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает стороны от исполнения возложенных на них обязательств в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Основанием для досрочного расторжения договора, одностороннего отказа от договора (в случае нарушения арендатором условий настоящего договора, перечисленных в пункте 6.3) или наложения взыскания (перечисленных в пунктах 5.2, 5.3 настоящего договора) по факту нарушения условий договора являются документы, подтверждающие нарушение данных условий (акты проверок, финансовые справки Арендодателя и др.), которые составляются с участием представителей Арендодателя и Арендатора. В случае отказа Арендатора или в случае невозможности привлечь Арендатора к участию в проверке и подписанию акта, акт составляется и подписывается представителями Арендодателя в одностороннем порядке (в соответствии с постановлением администрации города Красноярска от 31.01.2018 № 62).

5.6. Арендатор несет риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества с момента фактической передачи имущества Арендатору в размере причиненного реального ущерба, если вред имуществу нанесен по вине Арендатора.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего договора аренды, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке.

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

-     если Арендатор допустил просрочку внесения арендных платежей на срок более двух месяцев;

-     если Арендатор не использует Объект аренды более двух месяцев;

-     при существенном ухудшении технического и санитарного состояния Объекта аренды;

-     в случае неисполнения Арендатором пунктов 4.3.2, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.13 настоящего Договора;

- в случае необходимости использования арендуемого помещения для нужд города по решению Арендодателя (размещения муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, органов администрации города Красноярска и территориальных подразделений администрации города Красноярска, государственных органов и т.д.).

6.4. Арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения настоящего договора в суде в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, только после направления Арендатору письменного уведомления о необходимости исполнить нарушенное обязательство в срок, указанный в уведомлении.

6.5. В случае ликвидации Арендатора договор считается прекратившим свое действие. В течение 3-х дней с момента принятия решения о ликвидации Арендатор обязан уведомить Арендодателя.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор обязан соблюдать единые требования, предъявляемые к оформлению фасадов зданий. Вывески и реклама размещаются по согласованию с уполномоченным органом и Арендодателем.

7.2. Арендатор обязан содержать Объект аренды в надлежащем виде и благоустраивать прилегающую территорию за счет собственных средств.

7.3. Перемена собственника сданного в аренду Объекта не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

7.4. Дополнительные обязательства сторон по использованию Объекта аренды оформляются в виде дополнений к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью с момента подписания сторонами.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами, а при недостижении согласия, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Арендодателя.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих юридических адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов в 10-дневный срок со дня их изменения.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска

ИНН/КПП 2466010657/246601001

Адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75, телефон: 226-18-01, 226-17-66, 226-17-57, 226-18-05, 226-17-83, 226-17-94, адрес электронной почты: dmi@admkrsk.ru .

АРЕНДАТОР: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_ , ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес (адрес места регистрации, фактического местонахождения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:Заместитель руководителя департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска  |  | Арендатор: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. |  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г.М.П. |  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г.М.П. |

***\* содержание пункта указывается в случае заключения договора с физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем***

Приложение № 1

к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

 г. Красноярск

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Арендодателя, департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и представитель Арендатора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое здание общей площадью 4730,0 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:109, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Богдана Хмельницкого, здание 3, с правом пользования земельным участком общей площадью 6883 +/- 29 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:926, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Богдана Хмельницкого, 3, в следующем санитарно-техническом состоянии: удовлетворительное.

Датой фактической передачи Объекта аренды во временное пользование Арендатору считать дату подписания настоящего договора обеими сторонами.

Арендатор с актом ознакомлен, претензий по техническому состоянию Объекта аренды к Арендодателю не имеет (часть 2 статьи 612 ГК РФ).

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

|  |  |
| --- | --- |
| АрендодательМ П | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |
| АрендаторМ П | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) |

Приложение № 2

к договору №\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за нежилое здание общей площадью 4730,0 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:109, расположенное по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Богдана Хмельницкого, здание 3, с правом пользования земельным участком общей площадью 6883 +/- 29 кв. м с кадастровым номером 24:50:0500265:926, расположенным по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Богдана Хмельницкого, 3, используемое с целью осуществления предпринимательской и иной деятельности, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации

1. Сумма арендной платы без учета НДС включает плату за пользование земельным участком, который занят Объектом аренды и необходим для его использования, устанавливается в соответствии с условиями документации об аукционе на право заключения настоящего договора и на момент подписания договора составляет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год.

Размер арендной платы без учета НДС.

Арендатор самостоятельно начисляет НДС от установленной арендной платы и перечисляет на расчетный счет федерального казначейства.

***Сумма арендной платы с учетом НДС включает плату за пользование земельным участком, который занят Объектом аренды и необходим для его использования, устанавливается в соответствии со статьей 161 Налогового кодекса Российской Федерации, условиями документации об аукционе на право заключения настоящего договора и на момент подписания договора составляет:***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в месяц;***

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. в год.\****

2. Арендная плата назначается с даты подписания настоящего договора обеими сторонами.

Арендная плата перечисляется до 10 числа текущего месяца на расчетный счет получателя - 03100643000000011900; банк получателя: Отделение Красноярск Банка России // УФК по Красноярскому краю, г. Красноярск, БИК 010407105, к/с 40102810245370000011; получатель – УФК по Красноярскому краю (департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска); ИНН 2466010657 / КПП 246601001, ОКТМО 04701000; код бюджетной классификации (КБК) для оплаты основного платежа 905 111 05074 04 0300 120, код бюджетной классификации (КБК) для оплаты пени 905 1 16 07090 04 0200 140.

3. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание объектов муниципального имущества, коммунальные платежи, а также налог на добавленную стоимость (НДС).

***Арендная плата не включает в себя эксплуатационные расходы на содержание Объекта аренды и коммунальные платежи. Налог на добавленную стоимость (НДС) включен в стоимость арендной платы.\*\****

4. Настоящий расчет является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
|  |  |  |
| ''\_\_\_\_''\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.МП |  | ''\_\_\_\_''\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.МП |

***\*, \*\*- содержание пункта указывается в случае заключения договора с физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем***