

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР № ____ар/НАО

г. Нарьян-Мар

от «__» _____ 20__ г.

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа (УИЗО НАО), (ОГРН 1152901009227, ИНН 2983010800, КПП 298301001, юридический адрес: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20, адрес фактического местонахождения: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. им. В.И. Ленина, д. 27В, 2 этаж, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и _____ (гражданин или юридическое лицо) в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании распоряжения Управления имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа «__» _____ 20__ г. № _____ «О заключении договора аренды государственного имущества Ненецкого автономного округа» Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующее государственное имущество Ненецкого автономного округа для осуществления коммерческой деятельности Арендатора с учетом соответствующего функционала и назначения данного имущества (далее – Имущество):

вид: здание;

назначение: нежилое;

наименование: котельная (отсутствует возможность использования объекта в качестве котельной);

кадастровый номер: 83:00:000000:1922;

адрес (местоположение): Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, в/ч 28003, военный городок № 3;

площадь: 65,0 кв.м.;

количество этажей: 1;

реестровый номер государственного имущества: 201200000955.

1.2. Имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности.

Имущество на момент его передачи Арендатору не продано, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.3. В отношении Имущества запрещается переуступка прав пользования им, передача прав пользования им в залог и внесение прав пользования таким имуществом в уставный капитал любых других субъектов хозяйственной деятельности, передача третьим лицам прав и обязанностей по договорам аренды такого имущества (перенаем), передача в субаренду, за исключением

предоставления такого имущества в субаренду субъектам малого и среднего предпринимательства организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, предусмотренное пунктом 14 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком с «__»____20__ по «__»____20__.

2.2. В силу ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия Договора в части начисления арендной платы применяются с даты начала действия Договора, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору за исключением обязательств, возникших вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий Договора.

3. Порядок передачи Имущества

3.1. Передача Имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 10 дней с момента подписания Договора Сторонами.

В случае уклонения Арендатора от подписания акта приема-передачи в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Договора, последний считается не заключенным.

3.2. Акт приема-передачи приобщается к Договору и является его неотъемлемой частью.

3.3. При прекращении Договора Арендатор передает Имущество, в том числе все произведенные отделимые и неотделимые улучшения без возмещения их стоимости, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с момента прекращения действия Договора.

3.4. При возврате Имущества в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), в акте приема-передачи отражаются ущерб, нанесенный Имуществу, сумма ущерба и сроки ее уплаты.

4. Страхование Имущества

4.1. Арендатор в месячный срок со дня заключения Договора осуществляет страхование Имущества за свой счет. Имущество страхуется от риска утраты, случайной порчи, иных рисков, а также за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц и окружающей среды в результате аварии.

Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

4.2. После заключения договора страхования, Арендатор обязан передать Арендодателю полис и копию договора страхования.

4.3. При возникновении страхового случая, Арендатор обязан не позднее 24 часов обратиться в компетентные для таких случаев органы, принять меры к оформлению необходимых документов, закреплению доказательств, а также уведомить Арендодателя и страховщика о любых происшествиях, охваченных ответственностью страховщика на возмещение ущерба.

Арендатор обязан при наступлении страхового случая направить Арендодателю копии документов, выданных компетентной организацией, о нанесенном ущербе, в течение трех дней с момента их оформления.

4.4. Наступление страхового случая, повлекшего повреждение Имущества, не освобождает Арендатора от обязанности его полного восстановления, не дожидаясь страхового возмещения. Затраты на восстановление Имущества, в части не покрытой страховым возмещением, относятся на Арендодателя, при этом восстановление Имущества производится при таком повреждении, когда существует возможность восстановления потребительских свойств Имущества, решение в таком случае принимает Арендодатель.

4.5. В случае отказа страховщика от выплаты страхового возмещения в связи с неправомерным, неосмотрительным или неквалифицированным поведением Арендатора, восстановление Имущества до первоначального состояния производится Арендатором за свой счет.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель вправе:

5.1.1. Периодически осуществлять осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня.

5.1.2. Досрочно прекратить исполнение обязательств по Договору по основаниям, установленным п. 8.2 Договора.

5.1.3. Установить сроки проведения текущего и капитального ремонта Имущества в соответствии с установленными нормативами.

5.1.4. Применять санкции к Арендатору, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Имущество Арендатору по акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.

5.2.2. Направлять уведомления Арендатору Направлять уведомления Арендатору в следующих случаях:

- досрочного расторжения Договора Арендодателем;
- необходимости и сроках проведения текущего и капитального ремонта.

5.2.3. Осуществлять контроль за исполнением Договора.

5.2.4. Осуществлять учет и хранение Договора.

5.3. Арендатор вправе:

5.3.1. Установить на фронтальной части Имущества вывеску со своим названием.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Использовать Имущество в соответствии с целями использования, указанными в п. 1.1 Договора, санитарными нормами и правилами пожарной безопасности.

5.4.2. Принять Имущество от Арендодателя и подписать акт приема-передачи в срок, установленный Договором.

5.4.3. Нести все расходы по содержанию Имущества, включая оплату за коммунальные, эксплуатационные и необходимые административно-

хозяйственные услуги, и расходы по обеспечению пожарной безопасности (в том числе установке и содержанию пожарной сигнализации).

5.4.4. Своевременно производить текущий ремонт Имущества.

5.4.5. Заключить договоры на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг в двухнедельный срок после подписания акта приема-передачи.

5.4.6. Не производить никаких перепланировок и работ по неотделимым улучшениям Имущества без письменного согласия Арендодателя и соответствующего разрешения, полученного в установленном порядке.

5.4.7. Уведомить Арендодателя не позднее, чем за месяц о предстоящем освобождении Имущества при досрочном освобождении Имущества.

5.4.8. Возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок в случае возврата Имущества в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа).

5.4.9. Поддерживать Имущество в надлежащем состоянии, соответствующим нормативно-техническим требованиям, самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения пожарной безопасности Имущества, функционирования противопожарных и инженерных систем Имущества (центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.).

5.4.10. Обеспечить беспрепятственный допуск Арендодателя (его полномочных представителей) к Имуществу, представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования Имуществом.

5.4.11. В срок, указанный в страховом полисе, уведомить Арендодателя о наступлении страхового события, после чего представить Арендодателю документы, подтверждающие факт наступления страхового случая, а также на утверждение Арендодателю план-график проведения ремонтных работ и смету затрат на их проведение, согласованные в установленном порядке, в объеме не менее средств страхового возмещения. При получении от Арендодателя денежных средств по страховому событию, переданных ему в рамках соответствующего соглашения, произвести ремонт Имущества в соответствии с планом-графиком. По окончании ремонтных работ представить документы Арендодателю, подтверждающие затраты на их проведение в размере не менее страхового возмещения. В случае нецелевого использования средств по страховому возмещению Арендатор обязан вернуть в окружной бюджет полученные средства в полном объеме.

5.4.12. Произвести ремонт и восстановить Имущество за счет собственных средств, если страховое событие произошло по вине Арендатора и Страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения.

5.4.13. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные п. 6 Договора.

5.4.14. Оформить права на использование земельного участка, на котором расположено Имущество, в соответствии законодательством Российской Федерации в срок не позднее 1 (одного) месяца со дня передачи Имущества по акту приема-передачи.

6. Платежи и расчеты по Договору

6.1. Размер годовой арендной платы (сумма договора) по Договору составляет _____ рублей _____ копеек, без учета налога на добавленную стоимость.

В соответствии с постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 11.12.2017 № 365-п «Об утверждении Порядка передачи государственного имущества Ненецкого автономного округа в аренду или безвозмездное пользование» Арендатор производит оплату по Договору в размере:

- 1) в первый год аренды – 1% размера арендной платы и составляет __ рублей;
- 2) во второй год аренды – 1% размера арендной платы и составляет __ рублей;
- 3) в третий год аренды – 15% размера арендной платы и составляет __ рублей;
- 4) в четвертый год аренды – 30% размера арендной платы и составляет __ рублей;
- 5) в пятый год аренды – 50% размера арендной платы и составляет __ рублей;
- 6) в шестой год аренды и далее – 100% размера арендной платы и составляет _____ рублей.

6.2. Арендатор самостоятельно исчисляет налог на добавленную стоимость в размере, установленном действующим законодательством, и перечисляет его в федеральный бюджет.

6.3. Арендная плата без НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и в полном объеме в безналичном порядке вносится Арендатором ежеквартально с оплатой до пятнадцатого числа второго месяца текущего квартала в окружной бюджет.

Первый платеж по арендной плате за использование Имуществом в текущем квартале подлежит внесению не позднее 15 дней со дня заключения Договора.

Задаток, внесенный Арендатором при проведении аукциона на право заключения Договора, засчитывается Арендатору в счет оплаты аренды Имущества.

6.4. Реквизиты для зачисления арендной платы:

Наименование получателя	УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (УИЗО НАО, л/с 04842D49760)
ИНН	2983010800
КПП	298301001
ОКТМО	11800000
Расчетный счет	03100643000000012400
БИК	011117401
Кор. счет	40102810045370000016
Банк	ОТДЕЛЕНИЕ АРХАНГЕЛЬСК БАНКА РОССИИ//УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу г. Архангельск
КБК	00511105072020000120

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, период за который производится оплата.

6.5. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей и пени является момент поступления арендной платы в окружной бюджет.

6.6. Арендная плата, указанная в п. 6.1 Договора, не включает:

- арендную плату за использование земельного участка, на котором расположено Имущество;
- плату за эксплуатационные, административно-хозяйственные, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией и обслуживанием

Имущества.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. При неуплате Арендатором арендных платежей в срок, установленный Договором, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей в это время, от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

7.3. В случае неправильно оформленного платежного поручения оплата аренды не засчитывается, и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции.

7.4. Нарушение сроков перечисления арендной платы по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты пени.

7.5. Уплата пени не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных, непредвиденных и непредотвратимых обстоятельств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении данного Договора, либо избежать или преодолеть, к которым относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, и другие не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

7.7. Сторона, которая не может исполнить своих обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.6 Договора, обязана в течение 5 рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств письменно уведомить об этом другую Сторону. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом, действующим в месте наступления обстоятельств, указанных в п. 7.6 Договора.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Договор может быть расторгнут или изменен по соглашению Сторон или в судебном порядке.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по решению суда по следующим основаниям:

- использование Арендатором Иущества не по целевому назначению, указанному в п. 1.1 Договора;
- существенное ухудшение Арендатором состояния Иущества;
- отказа Арендатора от восстановления Иущества при наступлении страхового случая;
- проведения Арендатором переоборудования или перепланировки Иущества либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующего решения, полученного в установленном порядке;
- проведение работ по неотделимым улучшениям Иущества без согласия Арендодателя;
- принятия решения о проведении реконструкции, сноса Иущества;

- невнесение Арендатором платы по содержанию Имущества, включая оплату за коммунальные, эксплуатационные и необходимые административно-хозяйственные услуги, более шести сроков оплаты подряд;

- невнесение Арендатором арендной платы более двух сроков оплаты подряд либо неоднократная недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока подряд;

- незаключение Арендатором в установленный срок договоров на эксплуатационное обслуживание и предоставление коммунальных услуг;

- в отношении Арендатора имеется решение о его ликвидации или прекращении его деятельности;

- в отношении Арендатора имеется решение суда о признании Арендатора банкротом и об открытии конкурсного производства;

- в отношении Арендатора имеется решение о приостановлении его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.3. В случае принятия решения Арендодателем о досрочном расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель направляет Арендатору уведомление. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

9. Прочие условия

9.1. Расходы Арендатора на текущий ремонт, реконструкцию (изменение), содержание и страхование арендуемого Имущества не являются основанием для снижения размера арендной платы.

9.2. Стоимость неотделимых улучшений Имущества, произведенных Арендатором, а также произведенных ремонтных работ, возмещению Арендатору не подлежит.

9.3. В случае возникновения необходимости проведения неотделимых улучшений Имущества Арендатор направляет Арендодателю заявление в письменной форме о даче согласия Арендодателем на проведение неотделимых улучшений, которое должно содержать сведения о видах, объеме и стоимости неотделимых улучшений, обоснование необходимости их проведения.

Арендодатель в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления Арендатора, обязан рассмотреть заявление и направить Арендатору в письменной форме согласие, содержащее сведения о видах, объеме и стоимости неотделимых улучшений, либо отказ в даче согласия на проведение неотделимых улучшений.

9.4. В течение срока действия Договора:

1) в отношении Арендатора отсутствует решение о его ликвидации или прекращении его деятельности;

2) в отношении Арендатора отсутствует решение суда о признании Арендатора банкротом и об открытии конкурсного производства;

3) в отношении Арендатора отсутствует решение о приостановлении его деятельности в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

9.5. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в десятидневный срок с момента изменения реквизитов.

9.6. Споры, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования возникших споров и разногласий путем

переговоров, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.7. Договор заключен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.8. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Подписи Сторон

От Арендодателя:

От Арендатора

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Нарьян-Мар

от «__» _____ 20__ г.

(уполномоченный на заключение договора орган)

в лице _____, действующего
на основании _____, именуемый
в дальнейшем «Арендодатель», и _____

(гражданин или юридическое лицо)

в лице _____, действующего
на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,
именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт приема-передачи,
в соответствии с которым:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующее государственное имущество Ненецкого автономного округа:

вид: здание;

назначение: нежилое;

наименование: котельная (отсутствует возможность использования объекта
в качестве котельной);

кадастровый номер: 83:00:000000:1922;

адрес (местоположение): Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар,
в/ч 28003, военный городок № 3;

площадь: 65,0 кв.м.;

количество этажей: 1;

реестровый номер государственного имущества: 201200000955.

2. Арендатор принимает, а Арендодатель передает имущество, указанное
в пункте 1 настоящего акта приема-передачи, в состоянии _____.

3. Настоящий акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, имеющих
одинаковую юридическую силу.

От Арендодателя:

От Арендатора

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.