

Проект договора № от
о передаче в аренду федерального недвижимого имущества, закрепленного за
казенным (бюджетным) учреждением на праве оперативного управления

-----, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице
(полное наименование учреждения)

-----, действующего на основании Положения (Устава), с одной стороны, и --
-----, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице -----
-, действующего на основании Устава, с другой стороны, и именуемые в дальнейшем
"Стороны", заключили настоящий Договор на основании решения федерального органа
исполнительной власти ----- (указать наименование ФОИВ, далее по тексту
договора ФОИВ заменить на наименование вышестоящего органа исполнительной власти)
Арендодателя от _____ г. № _____ и согласия Территориального управления
Росимущества в Архангельской области (далее – Территориальное управление)
(от _____ г. № _____) о нижеследующем.

1. Предмет и срок договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые
помещения _____ этажа _____ здания, расположенного по адресу:
_____, для использования под _____ на
условиях, предусмотренных настоящим Договором, общей площадью - _____ кв.м. (по
техническому паспорту помещения: № - кв.м., № - кв.м.....).

1.2. Настоящий Договор действует до _____.

1.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи (с
момента государственной регистрации - для договора, заключенного на срок более 1 года).

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить
с Арендатором договор на оплату коммунальных, эксплуатационных и административно-
хозяйственных услуг (в дальнейшем "Договор на оплату услуг") на срок, указанный в п. 1.2.

2.1.2. В пятидневный срок после вступления в силу настоящего Договора предоставить
Арендатору помещения по акту приема-передачи, который составляется и подписывается
Сторонами в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, ФОИВ и
Территориального управления). **В случае, если договор подлежит государственной
регистрации «в четырех экземплярах» заменить на «пяти экземплярах».**

Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и
являются его неотъемлемой частью

2.1.3. В течение 20 дней после подписания (согласования) настоящего Договора
представить его экземпляр с приложениями (акт приема-передачи и заверенные копии
документов) в Территориальное управление.

Все изменения и дополнения, оформленные к настоящему Договору Сторонами, в течение
20 дней представлять в адрес Территориального управления, ФОИВ.

2.1.4. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых
условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержания их в
надлежащем состоянии.

2.1.5. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемых помещений, оказывать необходимое содействие в устранении их последствий.

2.1.6. В соответствии с действующим законодательством обеспечивать своевременность и полноту оплаты Арендатором в федеральный бюджет арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

2.1.7. В соответствии с п. 15 Положения об учете федерального имущества, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» Арендодатель при изменении сведений об объекте учета представляет в Территориальное управление Росимущества в Архангельской области «Запись об изменениях сведений об объекте учета» в карту учёта объекта, являющегося предметом данного договора.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. В пятидневный срок после подписания Сторонами настоящего Договора заключить с Арендодателем Договор на оплату услуг на срок, указанный в п. 1.2.

2.2.2. В пятидневный срок после вступления в силу настоящего Договора принять от Арендодателя помещения по акту приема-передачи.

2.2.3. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

2.2.4. Пользоваться арендованными помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.5. Оплачивать коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные услуги в соответствии с условиями Договора на оплату услуг.

2.2.6. Нести расходы на содержание арендуемых помещений и поддерживать их в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемых помещений.

Принимать долевое участие в капитальном ремонте здания, указанного в п. 1.1, производимом Арендодателем, пропорционально отношению площади помещений к полезной площади данного здания.

2.2.7. Не производить прокладок, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования арендуемых помещений, а так же капитальный ремонт и реконструкцию здания, указанного в п. 1.1, без письменного согласия Арендодателя, ФОИВ и Территориального управления, полученного в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 (далее – Постановление).

2.2.8. Ежемесячно, не позднее 20 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю и в Территориальное управление копии платежных поручений, подтверждающих перечисление в федеральный бюджет арендной платы и неустойки, установленных настоящим Договором.

2.2.9. Не осуществлять действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а именно: сдавать арендуемые помещения в субаренду (поднаем), передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), предоставлять арендуемые помещения в безвозмездное пользование, вносить в качестве вклада (взноса) в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ и иных юридических лиц.

2.2.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в арендуемые помещения представителей Арендодателя и Территориального управления для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

2.2.11. После прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю арендуемые помещения по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

2.2.12. В соответствии с п. 22 и 28 Приложения № 4 к Положению об учете федерального имущества, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества, представить в 2-х экземплярах Карту 3.4 «Сведения об иных лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения) вещных

прав на объекты учета (указать данный пункт для **Арендатора, не являющегося правообладателем федерального имущества и учтенным в региональной базе реестра федерального имущества в качестве правообладателя**).

2.2.13. В течение месяца после вступления в силу настоящего Договора застраховать объект, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, или застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения указанного Объекта на весь срок действия настоящего Договора. Надлежащим образом оформленный страховой полис, выданный уполномоченной организацией по страхованию договорных отношений с пользователями, представляется Арендодателю в течение 10 дней с даты оформления данного полиса.

Если при наступлении страхового случая по договору страхования выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный имуществу, Арендатор обязан в течение десяти дней, считая со дня получения страхового возмещения, возместить Арендодателю разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

2.2.14. В течение 1 месяца с даты подписания Договора представить в Территориальное управление охрannое обязательство пользователя объекта культурного наследия, оформленное в соответствии с п.5 ст. 55, п.4 ст. 56 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Охрannое обязательство является неотъемлемой частью настоящего Договора (**при передаче в пользование объекта-памятника**).

2.2.15. Не позднее 5 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 3.1, арендную плату, установленную настоящим Договором, за все время фактического пользования помещениями, указанными в п. 1.1, с даты указанной в акте приема-передачи и до вступления в силу настоящего Договора. (**для договоров, заключаемых на срок более 1 года**).

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Начальная цена арендной платы в соответствии с отчетом об оценке, составленным (наименование оценочной организации), № _____ от _____ за указанные в п. 1.1 помещения составляет _____ рублей в год (и прописью) без НДС.

Арендная плата по результатам аукциона (Протокол результатов торгов № _____ от _____) установлена в размере _____ рублей в год (и прописью) без НДС и уплачивается Арендатором (посредством платежных поручений) равными долями за каждый квартал вперед с оплатой до десятого числа первого месяца каждого квартала в федеральный бюджет.

Арендная плата (код бюджетной классификации 167 1 11 05031 01 0900 120) Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской обл. г. Архангельск; Получатель: ИНН 2901194203, УФК по Архангельской обл. (ТУ Росимущества в Архангельской области); р/с 40101810500000010003; БИК 041117001, КПП 290101001, ОКАТО по месту нахождения арендуемого объекта.

Арендатор обязан самостоятельно производить расчет суммы ежеквартальных платежей.

3.2. Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение пятнадцати дней после вступления в силу настоящего Договора.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в федеральный бюджет отдельным платежным поручением.

3.3. Расходы Арендатора на оплату коммунальных, эксплуатационных и необходимых административно-хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг не включаются в установленную настоящим Договором сумму арендной платы.

3.4. В случае, если законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок перечисления арендной платы, чем предусмотренный п.3.1 настоящего Договора, Арендатор обязан принять новый порядок к исполнению без его дополнительного оформления Сторонами.

3.5. Размер арендной платы изменяется ежегодно. На год, следующий за годом заключения договора путем умножения установленного настоящим договором размера

арендной платы (сумма цифрами рублей) на индекс цен на первичном рынке жилья по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области установленный в текущем году. На каждый последующий год путем умножения индекса цен в текущем году к размеру предыдущего года.

Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

3.6. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента наступления сроков платежа Арендодатель или Территориальное управление вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

4. Ответственность Сторон

4.1. Ответственность Арендатора:

4.1.1. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.2.2, Арендатор обязан перечислить в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 3.1, сумму недополученной в результате такого неисполнения федеральным бюджетом арендной платы за весь срок неисполнения обязательства.

4.1.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.2.3, Арендатор обязан оплатить в федеральный бюджет на счет, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России с просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

4.2. Оплата неустойки (штрафа и пени), установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. За достоверность предоставленных данных о том, что в соответствии с ч.1 ст.4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» несет ответственность Арендатор (для субъектов малого (среднего) предпринимательства).

5. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

5.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются по соглашению Сторон, ФОИВ и Территориального управления на основании решения, полученного в порядке, предусмотренном Постановлением. Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются Арендодателем дополнительным соглашением, за исключением условия п. 3.5.

5.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон при согласовании с ФОИВ и Территориальным управлением в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а так же при невыполнении Арендатором обязательств, предусмотренных пп. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14 и 2.2.15.

5.3. По истечении срока действия договора аренды, заключение договора аренды на новый срок осуществляется на торгах и Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок и на выкуп арендуемого помещения.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, ФОИВ и Территориальным управлением из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

6.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Архангельской области в установленном действующим законодательством порядке.

7. Прочие условия

7.1. Расходы Арендатора при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в п. 1.1, а также на текущий ремонт, реконструкцию и содержание арендуемых помещений не являются основанием для снижения (зачета, возмещения) арендной платы.

7.2. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором с согласия Арендодателя, ФОИВ и Территориального управления при долевом участии в капитальном ремонте здания, указанного в п. 1.1, а также текущем ремонте и реконструкции арендуемых помещений, после прекращения настоящего Договора возмещению Арендатору не подлежит.

7.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемых помещений не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.4. Обязательства по оплате коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг на основании Договора на оплату услуг возникают у Арендатора с момента подписания Сторонами акта приема-передачи помещений.

7.5. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне и Территориальному управлению об этих изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации.

7.6. Территориальное управление имеет право контролировать выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору, в том числе обращаться в судебные органы по вопросу расторжения Договора и выселения Арендатора из занимаемых площадей.

7.7. Взаимоотношения Сторон и Территориального управления, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах (по одному для каждой из Сторон, ФОИВ и Территориального управления), имеющих одинаковую юридическую силу. **В случае, если договор подлежит государственной регистрации «в четырех экземплярах» заменить на «в пяти экземплярах».**

Адреса и банковские реквизиты Сторон, ФОИВ и Территориального управления:

Арендодатель:

Адрес:

ИНН/КПП присвоены (дата, кем)

ОГРН присвоен (дата, кем)

Р/с:

Банк:

БИК

Тел./факс:

Арендатор:

Адрес:

ИНН/КПП присвоены (дата, кем)

ОГРН присвоен (дата, кем)

Р/с:

Банк:

БИК

Тел./факс:

ФОИВ: _____

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Архангельской области

Адрес: 163000, г. Архангельск, ул. К. Либкнехта, 2.
ИНН 2901194203 присвоен ИФНС по г. Архангельску 22.07.2009г.
КПП 290101001 присвоен ИФНС по г. Архангельску 22.07.2009г.
ОГРН 1092901006725 присвоен ИФНС по г. Архангельску 22.07.2009г.
Тел./факс: (8182) 65-71-95

Подписи Сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

М.П.

М.П.

К Договору прилагаются (в обязательном порядке):

1. Акт приема-передачи (приложение № 1);
2. Копия конкурсной (аукционной) документации, извещения о проведении торгов, Приказа о создании комиссии, протоколов заседаний;
3. Копия протокола заседания комиссии по вопросу определения наличия статуса субъекта малого и среднего предпринимательства у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (в случае заключения договора без проведения торгов);
4. Копия технического паспорта (этажа на котором располагаются арендуемые помещения), с указанием арендуемых помещений;
5. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших настоящий Договор со стороны Арендодателя и Арендатора (доверенность, приказ о назначении);
6. Копия учредительных документов арендатора (для ИП - свидетельство о регистрации, ИНН, лицензия, копия паспорта; для иных юридических лиц - свидетельство о регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, Устав);
7. Копии выписок из единого государственного реестра юридических лиц в отношении Арендодателя и Арендатора;
8. Карта 3.4 «Сведения об иных лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения) вещных прав на объекты учета» (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.07.2007 № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества»);
9. Копия охрannого обязательства (при передаче в аренду объекта-памятника);
10. Копия полиса страхования переданного в аренду имущества;
11. Фотодокументы занимаемого помещения (здания).

* Копии документов должны быть надлежащим образом прошиты и заверены уполномоченным лицом.

Акт приема-передачи нежилых помещений к договору аренды

г. Архангельск

«_____»_____20__г.

(полное наименование юридического лица), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице_____, действующего на основании Положения (Устава, доверенности и т.п.), с одной стороны, и (полное наименование юридического лица), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице_____, действующего на основании Положения (Устава, доверенности и т.п.), с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Архангельск, ул._____, дом_____, _____этаж для использования под_____.

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений составляет_____кв.м. (указать номера помещений согласно технического паспорта и их площади).

Акт приема-передачи приобщается к договору аренды от «___»_____20__г. №_____ и является его неотъемлемой частью.

Помещения находятся в _____ состоянии.

Подписание настоящего Акта подтверждает отсутствие у Арендатора любых претензий к Арендодателю по поводу передаваемых помещений.

От Арендодателя:

От Арендатора:

_____расшифровка подписи

_____расшифровка подписи

М.п.

М.п.