

## ПРОЕКТ ДОГОВОРА

на аренду нежилого помещения (здания, сооружения), находящегося в муниципальной собственности городского округа Химки

Московская область, г. Химки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Администрация городского округа Химки Московской области** ИНН 5047009801, зарегистрированная Инспекцией МНС России по г. Химки Московской области за основным государственным регистрационным номером 1025006177525, КПП 504701001, находящаяся по адресу: Московская область, город Химки, ул. Московская, д. 15, \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,

именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, зарегистрированное \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, находящееся по адресу: \_\_\_\_\_,

**в лице** \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

### 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.

1.1. На основании Распоряжения Председателя Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Химки Московской области от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_ АРЕНДОДАТЕЛЬ сдает, а АРЕНДАТОР принимает во временное пользование нежилое помещение (здание, сооружение), площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м;

расположенное по адресу: **141400, Московская область,** \_\_\_\_\_ кадастровый номер: \_\_\_\_\_

**Для целевого использования под:** \_\_\_\_\_.

Характеристика нежилого помещения (здания, сооружения) указана в поэтажном плане и экспликация к нему, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Срок аренды устанавливается с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

1.3. Сотрудники АРЕНДОДАТЕЛЯ имеют право проверять выполнение условий договора аренды без предварительного уведомления АРЕНДАТОРА.

1.4. При аренде здания (сооружения) или нежилых помещений в здании (сооружении) к АРЕНДАТОРУ переходит на срок аренды здания (сооружения) право пользования той частью земельного участка, который

занят зданием (сооружением) или нежилыми помещениями, и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

### 2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Не позднее, чем в пятидневный срок после заключения договора аренды передать АРЕНДАТОРУ нежилое помещение по акту приемки-передачи.

А) Акт приемки-передачи составляется АРЕНДОДАТЕЛЕМ при участии представителя АРЕНДАТОРА.

Б) В Акте приемки-передачи указывается техническое состояние сдаваемого в аренду нежилого помещения (здания, сооружения) на момент сдачи.

В) Акт приемки-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

### 2.2. АРЕНДАТОР обязан:

а) использовать нежилое помещение (здание, сооружение) исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.1;

б) в случае изменения цели использования нежилого помещения (здания, сооружения) в месячный срок предоставить разрешения на его эксплуатацию от соответствующих служб, а в случае перепланировки помещения – заключение АПУ городского округа Химки и провести инвентаризацию арендуемого помещения;

в) не позднее 10 дней с момента заключения договора аренды заключить с соответствующими коммунальными предприятиями и организациями договоры на техническое обслуживание нежилого помещения (здания, сооружения), электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию;

г) не позднее месяца со дня подписания договора поместить в доступном для обозрения месте здания, сооружения вывеску с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефона своего постоянно действующего органа;

д) содержать арендуемое нежилое помещение (здание, сооружение) и внешний фасад здания, сооружения в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до сдачи АРЕНДОДАТЕЛЮ, а также принимать участие в мероприятиях по благоустройству, прилегающей территории;

е) не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого нежилого помещения (здания, сооружения), без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ и согласований с соответствующими службами городского округа Химки;

ж) своевременно производить за свой счет капитальный и текущий ремонт арендуемого нежилого помещения (здания, сооружения), связанный с деятельностью АРЕНДАТОРА;

з) незамедлительно предоставить сотрудникам АРЕНДОДАТЕЛЯ возможность контроля соблюдения условий договора аренды, обеспечить беспрепятственный допуск работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб при производстве работ, носящих аварийный характер, при профилактическом и плановом ремонте, а также беспрепятственно допускать в арендуемые помещения сотрудников государственных специализированных организаций при осуществлении ими антитеррористических мероприятий;

и) в срок и в установленном настоящим договором размере и порядке осуществлять арендные платежи, а также оплачивать по отдельным договорам коммунальные услуги;

к) не позднее, чем за два месяца письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ о предстоящем освобождении нежилого помещения (здания, сооружения) при досрочном расторжении договора;

л) не позднее, чем за месяц до окончания срока договора аренды письменно сообщить АРЕНДОДАТЕЛЮ о его продлении.

м) по окончании срока договора передать нежилое помещение (здание, сооружение) АРЕНДОДАТЕЛЮ по акту приемки-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего его использования без затрат АРЕНДОДАТЕЛЯ на его восстановление и ремонт;

н) по истечении срока действия договора, а также при досрочном расторжении договора, передать АРЕНДОДАТЕЛЮ безвозмездно все произведенные в арендуемом нежилом помещении (здании, сооружении) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность нежилого помещения (здания, сооружения) и неотделимые без вреда для нежилого помещения (здания, сооружения);

о) при прекращении договора аренды или при досрочном его расторжении в течении 10 дней с момента расторжения вернуть нежилое помещение (здание, сооружение) по акту приемки-передачи и ключи от него АРЕНДОДАТЕЛЮ;

п) в случае изменения банковских реквизитов, в 5-тидневный срок сообщить об этом АРЕНДОДАТЕЛЮ;

### 2.3. АРЕНДАТОР не вправе без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ:

а) сдавать в субаренду арендованное нежилое помещение (здание, сооружение) или часть его;

б) передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу;

в) предоставлять арендованное нежилое помещение (здание, сооружение) в безвозмездное пользование третьим лицам;

г) отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал (фонд) какого-либо юридического лица.

### 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Арендная плата начисляется на основании отчета \_\_\_\_\_ об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды нежилым помещением, общая площадью \_\_\_\_\_.

3.2. Арендные платежи АРЕНДАТОР производит ежемесячно с оплатой за каждый месяц вперед до 5 числа (включительно) текущего (оплачиваемого) месяца.

За указанные в п. 1.1. помещения ежемесячная плата составляет (без НДС) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп., (с учетом НДС 18%) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

С 01.01.2019 ежемесячная плата составляет (без НДС) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп., (с учетом НДС 20 %) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

3.3. АРЕНДАТОР перечисляет арендные платежи на расчетный счет № 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, КБК 90111105074040000120, получатель- Управление федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Химки), ИНН 5047010638, КПП 504701001, ОКТМО 46783000. ОКВЭД 75.11.31.

а) после оплаты арендной платы в течении 3-х банковских дней АРЕНДАТОР обязан представить \_\_\_\_\_ в бухгалтерию АРЕНДОДАТЕЛЯ (г. Химки, ул. Московская. д.16, к.1 тел. 572-71-48) копии платежных поручений (квитанции) об оплате;

б) НДС перечисляется АРЕНДАТОРОМ в установленном законодательством размере от суммы арендной платы самостоятельно в доход соответствующих бюджетов.

3.4. При расторжении или продлении договора аренды АРЕНДАТОР обязан представить АРЕНДОДАТЕЛЮ справку от обслуживающей здание (сооружение) организации об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

3.4. При расторжении или продлении договора аренды АРЕНДАТОР обязан представить АРЕНДОДАТЕЛЮ справку от обслуживающей здание (сооружение) организации об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

### 4. САНКЦИИ.

4.1. При неуплате АРЕНДАТОРОМ платежей в сроки, установленные настоящим договором, и (или) в размере, установленном настоящим

договором, начисляются пени из расчета 0,3 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Если после прекращения договора аренды АРЕНДАТОР не возвратил нежилое помещение (здание, сооружение) по акту приемки- передачи либо возвратил его несвоевременно, АРЕНДАТОР оплачивает арендную плату за все время просрочки, а также выплачивает неустойку в размере 1% от суммы арендной платы, указанной в п. 3.2. за каждый день просрочки. АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе требовать выселения АРЕНДАТОРА.

4.3. При невыполнении обязательства, предусмотренного п. 2.2. «н» АРЕНДАТОР обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки в размере затрат АРЕНДОДАТЕЛЯ на восстановительные работы.

4.4. В случае нарушения АРЕНДАТОРОМ условий п. 2.3. настоящего договора, АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе потребовать выплаты неустойки в размере годовой арендной платы.

4.5. В случае использования АРЕНДАТОРОМ нежилого помещения (здания, сооружения) не в соответствии с целевым назначением нежилого помещения (здания, сооружения), полного или частичного его неиспользования АРЕНДОДАТЕЛЬ вправе взыскать неустойку в размере трехкратной месячной арендной платы.

4.6. Оплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает АРЕНДАТОРА от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

## 5. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Невыполнение АРЕНДАТОРОМ полностью или частично условий настоящего договора является для АРЕНДОДАТЕЛЯ основанием расторжения настоящего договора независимо от оплаты пени, неустойки и возмещения задолженностей.

5.2. По требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ договор аренды расторгается досрочно в одностороннем порядке в следующих случаях:

а) государственной или общественной необходимости в арендуемом нежилом помещении (здании, сооружении) (арендатор уведомляется не менее, чем за два месяца до расторжения договора аренды);

б) сноса здания, сооружения (АРЕНДАТОР уведомляется не менее, чем за два месяца до расторжения договора аренды);

в) приватизации нежилого помещения (здания, сооружения) - с момента возникновения права собственности у покупателя, после предоставления АРЕНДОДАТЕЛЕМ надлежащим образом заверенных копий документов, удостоверяющих право собственности.

5.3. По требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ договор аренды расторгается досрочно в судебном порядке или по соглашению сторон в случаях, когда АРЕНДАТОР:

а) пользуется нежилым помещением (зданием, сооружением) с существенными нарушениями условий настоящего договора или использует

нежилое помещение (здание, сооружение) не по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора;

б) более 3-х месяцев подряд не использует нежилое помещение (здание, сооружение);

в) более двух месяцев не вносит арендную плату, либо вносит ее в неполном объеме, указанном в п. 3.2. настоящего договора;

г) существенно ухудшает нежилое помещение (здание, сооружение);

д) без разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ сдает нежилое помещение (здание, сооружение) или его часть в субаренду, а также совершает иные действия, предусмотренные п. 2.3 настоящего договора.

е) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.4. АРЕНДАТОР имеет право расторгнуть договор аренды в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1. АРЕНДАТОР обязан в течение 5 (пяти) дней с момента заключения настоящего договора за счет собственных средств застраховать арендованное нежилое помещение (здание, сооружение).

6.2. Арендатор обязан соблюдать установленные законодательством меры противопожарной безопасности в арендуемых по настоящему договору помещениях.

6.3. Споры, возникшие по исполнению настоящего договора, разрешаются на основании ст.37 АПК РФ в Арбитражном суде Московской области.

6.4. АРЕНДАТОР обязуется содержать арендуемые по настоящему договору помещения в соответствии с требованиями Федерального закона № 69-ФЗ от 21.12.1994 г. «О пожарной безопасности» и № 123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации возлагаются на АРЕНДАТОРА.

7.2. День подписания акта приемки- передачи или дата, указанная в разделе 6 настоящего договора, установленная соглашением сторон, является моментом, с которого АРЕНДАТОР вносит арендную плату за фактическое использование нежилого помещения (здания, сооружения). Арендная плата за фактическое использование нежилого помещения (здания, сооружения) производится до даты государственной регистрации настоящего договора.

7.3. Размер арендной платы может быть изменен АРЕНДОДАТЕЛЕМ в одностороннем порядке по результатам оценки рыночной величины арендной платы, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации не чаще одного раза в год, но не реже одного раза в пять лет. Размер арендной платы считается

согласованным АРЕНДАТОРОМ с момента официального уведомления. В остальных случаях размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон.

7.4. Настоящий договор заключен в 3 экземплярах, из которых 2 хранятся у АРЕНДОДАТЕЛЯ, 1- у АРЕНДАТОРА. В случае государственной регистрации договора- в 4 экземплярах.

7.5. Юридический адрес АРЕНДАТОРА:

\_\_\_\_\_  
Почтовый: \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_,  
ОКВЭД \_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_  
Р/сч \_\_\_\_\_  
к/сч \_\_\_\_\_

**Подписи сторон:**

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**«АРЕНДАТОР»**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

**АРЕНДАТОР:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
М.п.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
М.п.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

АКТ  
Приемки-передачи в аренду нежилого помещения  
(здания) по адресу:

**Московская область, г. Химки,**

Представитель АРЕНДОДАТЕЛЯ – Комитет по управлению имуществом  
Администрации городского округа Химки Московской области в лице,

\_\_\_\_\_  
**(должность, ФИО)**

и представитель АРЕНДАТОРА – \_\_\_\_\_, в лице

\_\_\_\_\_  
составили настоящий Акт о следующем:

на основании договора аренды № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

АРЕНДОДАТЕЛЬ передает АРЕНДАТОРУ нежилое помещение (здание)

**Московская область, г. Химки,**

**площадью:** \_\_\_\_\_

состояние вышеуказанного нежилого помещения (здания) на момент его  
передачи

Удовлетворительно и пригодно к целевому использованию.

Данный Акт не является документом на право собственности и (или)  
приватизации арендуемого нежилого помещения (здания).

Данный Акт является неотъемлемой частью договора аренды № \_\_\_\_ от  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Представитель АРЕНДОДАТЕЛЯ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Представитель АРЕНДАТОРА \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)