ДОГОВОР № ___
аренды недвижимого муниципального имущества

г. Биробиджан «___» _____ 2016 г.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области», действующее от имени собственника – муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области в лице **заместителя главы мэрии города - председателя комитета по управлению муниципальным имуществом мэрии города Луговской Татьяны Михайловны**, действующего на основании Положения о комитете, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____ действующий на основании _____, именуемого в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор в соответствии _____ о нижеследующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующее недвижимое муниципальное имущество: **муниципальное нежилое помещение, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Космонавтов, 19а, общей площадью 72,10 кв.м,** кадастровый номер 79:01:0500051:228 (далее – Имущество), в техническом состоянии согласно приложению № 1 (акт приема-передачи).

Цель использования: _____.

1.2. Указанное в пункте 1.1 Имущество принадлежит муниципальному образованию «Город Биробиджан» Еврейской автономной области на праве собственности.

Имущество отнесено в соответствии с действующими нормативно - правовыми актами о бухгалтерском учете и отчетности к основным фондам, в отношении которого Арендодатель от имени муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области осуществляет полномочия собственника, а также регулирование взаимоотношений сторон по владению, пользованию и распоряжению этим Имуществом.

1.3. Передача Имущества Арендатору производится сторонами с оформлением в установленном порядке акта приема - передачи.

1.4. Договор аренды подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. Сдача Имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп Имущества может быть осуществлен в соответствии с действующим законодательством РФ. Имущество не может быть внесено Арендатором в качестве залога (ипотеки), если иное не оговорено специальным соглашением.

1.6. Неотделимые и отделимые улучшения арендуемого Имущества производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя и отдела архитектуры и градостроительства мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит и не влияет на снижение арендной платы.

1.7. Если Имущество, сдаваемое в аренду, выбывает из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством. Причина выбытия арендуемого Имущества из строя и ущерб устанавливаются Арендодателем.

2. Срок действия договора

2.1. Срок аренды устанавливается с **«__»_____ 2016 по «__» _____ 20___.**

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в п. 2.1 Договора. В случае если Арендатор не использует Имущество на дату, указанную в п. 2.1 Договора, условия заключенного Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имущества по акту приема – передачи.

2.3. Договор аренды на новый срок заключается в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. Окончание срока Договора не освобождает Стороны от их ответственности за его нарушения.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за пользование Имуществом определён по результатам открытого аукциона и составляет _____.

3.2. За арендуемое Имущество Арендатор ежемесячно до 30-го числа текущего месяца обязуется перечислять арендную плату на счет Арендодателя.

Арендная плата не включает в себя НДС. Арендатор обязан самостоятельно произвести расчет суммы НДС за аренду Имущества и уплатить в бюджет в соответствии требованиями Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. Датой оплаты аренды считается дата зачисления средств на бюджетный счет Арендодателя.

При перечислении арендной платы в платежных документах Арендатором указывается номер настоящего Договора и период, за который производится оплата.

3.4. В случае невнесения Арендатором арендного платежа Арендодатель в срок, установленный п. 3.2 настоящего Договора, направляет за 30 дней Арендатору письменную претензию, обязывающую ликвидировать задолженность.

3.5. В случае неуплаты Арендатором арендной платы по истечении срока, установленного п. 2.1 настоящего Договора, Арендодатель имеет право обратиться в Арбитражный суд Еврейской автономной области для взыскания возникшей задолженности и неустоек по Договору.

3.6. Размер арендной платы по Договору аренды не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения. Размер арендной платы по Договору изменяется Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- в связи с изменением уровня инфляции – ежегодно путем умножения размера арендной платы на прогнозируемый в очередном финансовом году уровень инфляции (индекс потребительских цен);
- иным не противоречащим действующему законодательству основаниям.

3.7. В случае изменения арендной платы, такие изменения доводятся до Арендатора Арендодателем письменно заказным письмом по адресу, указанному в юридических реквизитах Арендатора, или вручается Арендатору нарочно, без оформления этих изменений дополнительным соглашением к Договору. Письменное уведомление является приложением к настоящему Договору.

3.8 Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. Права обязанности и сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать от Арендатора исполнение возложенных на него обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. Получать от Арендатора плату за пользование Имуществом.

4.1.3. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

4.1.4. Проводить проверки сохранности и эффективности использования переданного Арендатору Имущества.

4.1.5. На возмещение убытков, причиненных Арендатором при пользовании Имуществом, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Изымать Имущество или его часть у Арендатора в случае нарушения последним условий настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области.

4.1.7. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Имущество Арендатору по акту приема – передачи в технически исправном состоянии.

4.2.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий настоящего Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

4.3. Арендатор вправе:

4.3.1. Требовать от Арендодателя исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. Требовать от Арендодателя передачи Имущества по акту приема – передачи.

4.3.3. При добросовестном исполнении всех обязательств по Договору ходатайствовать в письменной форме перед Арендодателем не менее чем за месяц до окончания срока настоящего Договора о заключении Договора аренды на новый срок.

4.3.4. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имущества при согласии Арендодателя, оформленного в письменном виде.

4.3.5. Сдавать Имущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя, в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

В указанном случае ответственным по настоящему Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок действия настоящего Договора.

Цель использования Имущества по Договору субаренды должна соответствовать целевому использованию Имущества по настоящему Договору.

Размер площади Имущества, передаваемого в субаренду, не должен превышать 50 процентов от арендуемой Арендатором площади Имущества.

Арендная плата при сдаче Имущества в субаренду рассчитывается с применением коэффициента 2 к размеру арендной платы за 1 кв. м муниципального имущества, переданного в субаренду, в месяц, дополнительно к арендной плате, установленной настоящим Договором.

Досрочное прекращение настоящего Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним Договора субаренды.

4.3.6. Досрочно расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные настоящим

Договором.

4.4.2. Принять по акту приема - передачи Имущество, переданное в аренду.

4.4.3. Пользоваться Имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, и исключительно по целевому назначению.

4.4.4. Поддерживать Имущество в надлежащем состоянии, осуществлять ремонт и обеспечивать его сохранность за счет собственных средств.

4.4.5. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора передать в десятидневный срок Арендодателю либо - по его указанию - другому лицу Имущество в таком техническом состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа, проведенного ремонта и неотделимых улучшений.

Если состояние возвращаемого Имущества по окончании срока действия настоящего Договора хуже состояния с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.6. При намерении досрочно расторгнуть Договор письменно сообщить об этом намерении Арендодателю не позднее, чем за месяц до предполагаемого момента расторжения Договора.

4.4.7. При своей реорганизации, изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, а также лишении лицензии на право деятельности, для ведения которой было передано Имущество, в десятидневный срок письменно сообщить Арендодателю о произошедших изменениях.

4.4.8. Возместить Арендодателю убытки, которые могут быть причинены в случае гибели или повреждения арендованного Имущества.

4.4.9. Содержать Имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе об обеспечении противопожарной безопасности, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности имущества;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан.

4.4.10. В 10-дневный срок со дня подписания настоящего Договора:

- Заключить Договоры на эксплуатационные и коммунальные услуги (техническое обслуживание) с предприятиями и учреждениями, у которых Имущество находится на обслуживании. Своевременно и в полном объеме производить оплату эксплуатационных и коммунальных услуг.

- Застраховать Имущество за свой счет на весь срок действия настоящего Договора. Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.11. Обеспечить содержание и обслуживание мест общего пользования, расположенных в помещении, частью которого является арендуемое имущество (благоустройство и надлежащее санитарное состояние мест общего пользования).

4.4.12. Регулярно за свой счет производить текущий ремонт арендуемого Имущества, а также нести возникающие в связи с эксплуатацией арендуемого Имущества расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать Имущество в исправном состоянии, оплачивая коммунальные и иные обязательные платежи по отдельным Договорам, самостоятельно заключаемым с предприятиями и учреждениями, у которых Имущество находится на обслуживании, в соответствии с установленными нормами и на основании действующих цен и тарифов.

В случае если используемое имущество расположено в многоквартирном доме, Арендатор обязан нести расходы на содержание и ремонт общего имущества этого дома пропорционально доле занимаемой площади, заключив самостоятельно соответствующий Договор с организацией, управляющей многоквартирным домом.

4.4.13. Содержать Имущество в полной исправности. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов зданий, арендуемых помещений и мест общего пользования. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) ущерб, и своевременно

принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Имущества.

4.4.14. Незамедлительно предоставлять уполномоченным лицам Арендодателя возможность контроля за использованием Имущества (допуск в помещение, осмотр, предоставление документации и т.д.), обеспечивать беспрепятственный допуск работников специализированных эксплуатационных, коммунальных, ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный или иной характер.

4.4.15. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации, и условиями настоящего Договора.

5.2. Арендатор несет ответственность за эксплуатацию арендуемого муниципального Имущества в соответствии с нормами и правилами, установленными действующим законодательством.

5.3. Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день наступления срока платежа, за каждый календарный день просрочки срока, установленного п. 3.2. настоящего Договора, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором срока исполнения обязательства.

5.4. Уплата предусмотренной настоящим Договором пени не освобождает Арендатора от выполнения им принятых обязательств по настоящему Договору.

5.5. Если Имущество, сданное в аренду, выбывает из строя ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор обязан восстановить его за свой счет.

5.6. Арендатор принимает на себя по настоящему Договору ответственность за вред (ущерб), причиненный арендуемым Имуществом третьим лицам, поскольку на Арендаторе лежит бремя ответственности за надлежащее техническое состояние арендованного Имущества и соблюдение требований техники безопасности в течение всего периода аренды, начиная с момента передачи Арендодателем Имущества Арендатору во исполнение условий настоящего Договора.

5.7. Если иное не будет установлено сторонами настоящего Договора в период срока его действия, стороны определили, что риск случайной гибели или случайного повреждения арендованного по настоящему Договору Имущества, переходит на Арендатора с момента подписания акта приема-передачи указанного имущества и фактической передачи такового во владение и пользование Арендатора.

С указанного момента на Арендаторе лежит бремя ответственности за сохранность и целостность арендованного имущества.

6. Изменение, расторжение, прекращение, продление договора

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в любой другой срок по соглашению сторон, а также по волеизъявлению одной из сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Изменение, дополнение, расторжение, прекращение Договора оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору, за исключением случаев, предусмотренных п. 7.3. настоящего Договора.

6.3. При невыполнении Арендатором хотя бы одного из обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя в установленном законом порядке.

6.4. Договор может быть также, досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

6.4.1. Использует Имущество не по назначению.

6.4.2. Более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплате неустойки.

6.4.3. Умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Имущества либо не выполняет обязанности по обеспечению сохранности Имущества.

6.4.4. Не использует Имущество либо передает Имущество или его часть по любым видам Договоров и сделок иным лицам без письменного согласия Арендодателя, что признано актом соответствующей комиссии Арендодателя.

6.5. Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке при условии обязательного письменного уведомления Арендатора о расторжении Договора. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении одного месяца со дня получения Арендатором уведомления.

6.6. Вносимые в Договор изменения и дополнения, за исключением изменения размера арендной платы, рассматриваются сторонами и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

7. Форс-мажор (непреодолимая сила)

7.1. Непреодолимой силой считается чрезвычайное и непреодолимое при данных условиях обстоятельство.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по данному Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

7.3. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств, сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в течение суток известить о них в письменном виде другую сторону с приложением соответствующих свидетельств.

7.4. В случае если Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении или прекращении обстоятельств непреодолимой силы то она теряет право сослаться на ее действие.

Исключения составляют те случаи, когда было невозможно известить другую сторону по техническим причинам, не зависящим от воли Сторон.

7.5. В период действия непреодолимой силы исполнение обязательств между сторонами приостанавливается, и не применяются никакие санкции предусмотренные настоящим Договором.

8. Особые условия

8.1. По окончании Договора стоимость неотделимых улучшений арендуемого Имущества Арендатору не возмещается, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

8.2. Неотделимые улучшения производятся Арендатором с письменного разрешения Арендодателя.

8.3. Любые улучшения арендованного Имущества (как отделимые, так и неотделимые), осуществленные Арендатором в период действия срока Договора аренды за счет амортизационных отчислений от указанного имущества, являются собственностью Арендодателя по настоящему Договору.

9. Прочие условия

9.1. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. При невозможности решения спорных вопросов путем переговоров, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.2. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу о произошедших изменениях.

9.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

К настоящему Договору прилагается:

- акт приема-передачи недвижимого муниципального имущества (Приложение № 1).

10. Юридические адреса, банковские реквизиты:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
679016, г. Биробиджан, пр.60-летия СССР, 22	_____
Получатель: УФК по Еврейской автономной области (КУМИ мэрии города л/с 04783600320), ИНН 7901527290, КПП 790101001, БИК 049923001, «Банк получателя» - Отделение по Еврейской автономной области Дальневосточного главного управления Центрального банка Российской Федерации р/с 40101810700000011023, код дохода 102 111 05034 04 0001 120, ОКТМО 99701000001	_____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Заместитель главы мэрии города-председатель комитета	
_____ Т.М. Луговская	_____
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.

Приложение № 1
к договору № __ аренды
недвижимого муниципального
имущества
от «___» _____ 2016

АКТ
приема-передачи
недвижимого муниципального имущества

г. Биробиджан «__» _____ 2016

Мы, нижеподписавшиеся представители от:
«Арендодателя» – _____;
«Арендатора» - _____
произвели осмотр и прием (передачу) муниципального имущества.

1. Общие сведения: нежилое муниципальное помещение, расположенное по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Космонавтов, д. 19а, общей площадью 72,10 кв.м., кадастровый номер 79:01:0500051:228.
2. Назначение Имущества: _____.
3. Описание и техническое состояние имущества:

1. Стены – кирпичные
2. Перегородки – имеются, кирпичные
3. Полы - бетонные
4. Перекрытия - отсутствуют
5. Количество и состояние входов (дверей) 1
6. Количество и состояние замков (запоров) 1
7. Отопление - централизованное, исправно
8. Водоснабжение – централизованное, исправно
9. Канализация - централизованная, исправна
14. Телефонизация - отсутствует

Уполномоченные лица

СДАЛ:	ПРИНЯЛ:
г. Биробиджан	г. Биробиджан
_____	_____
м.п.	м.п.