

## ГЛАВА АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 14 апреля 2009 г. N 88

#### ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

На основании [ст. 15](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" и [ст. 654](#) Гражданского кодекса РФ, руководствуясь [Положением](#) "О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются объекты недвижимости муниципальной собственности Амурского муниципального района", утвержденным решением Собрания депутатов Амурского муниципального района от 17.12.2008 N 578, постановляю:

1. Утвердить прилагаемый примерный [договор](#) аренды объектов недвижимости, находящихся в собственности Амурского муниципального района.

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации Амурского муниципального района обеспечить заключение договоров аренды с арендаторами с учетом примерного [договора](#) аренды.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на и.о. председателя комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Амурского муниципального района Семененко Г.А.

Глава района  
И.В.Масько

УТВЕРЖДЕН  
Постановлением  
главы Амурского  
муниципального района  
от 14 апреля 2009 г. N 88

#### ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

г. Амурск "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

От имени собственника муниципального имущества Амурского муниципального района выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Амурского муниципального района, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Комитета \_\_\_\_\_, действующего на основании Положения о Комитете и прав по должности, Балансодержатель \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## I. Предмет договора

1.1. Арендодатель при участии Балансодержателя сдает, а Арендатор принимает в аренду (основание: приказ КУМИ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. N \_\_\_\_ ) нежилые помещения \_\_\_\_\_, (характеристика помещений и их номера по паспорту БТИ) расположенные по адресу: \_\_\_\_\_, для использования \_\_\_\_\_ (вид деятельности)

Общая площадь сдаваемых в аренду помещений \_\_\_\_\_ кв. метров.

Примечание: Состав, характеристика и стоимость передаваемых в аренду помещений указаны в техническом паспорте БТИ от \_\_\_\_\_ 200\_\_ года N \_\_\_\_, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора в период пользования Арендатором арендуемыми помещениями.

1.3. Передача помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Выкуп арендуемого имущества может быть осуществлен только в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.4. За пределами исполнения обязательств по настоящему Договору Арендатор полностью свободен в своей деятельности.

1.5. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Объект свободен от прав третьих лиц (в случае если сдается в аренду имущество муниципальной казны).

1.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сдаваемого в аренду Объекта, которые могут быть обнаружены Арендатором после его приемки-передачи.

## II. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Сдать Арендатору в аренду помещения, упомянутые в п. 1.1 Договора.

2.2. Балансодержатель обязуется:

2.2.1. В пятидневный срок с момента заключения настоящего договора передать Объект Арендатору по передаточному акту, в котором должно быть указано техническое состояние Объекта, в том числе выявленные при осмотре недостатки Объекта. Объект считается переданным в пользование Арендатору с момента подписания передаточного акта Балансодержателем и Арендатором.

2.2.2. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.3.2. Содержать Объект в технически исправном и соответствующем санитарном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий (не менее 1 раза в год) и капитальный (в случае аренды имущества муниципальной казны) ремонт внутри и снаружи арендуемого Объекта, нести расходы, связанные с его эксплуатацией.

Коммунальные платежи и иные затраты по содержанию передаваемого в аренду Объекта не включаются в арендную плату и возмещаются Арендатором по отдельному договору (соглашению) с поставщиками коммунальных услуг и услуг по техническому содержанию Объекта.

2.3.3. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Объекта, связанных с деятельностью Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ Арендодателю в арендуемый Объект для осмотра, проверки соблюдения условий настоящего Договора.

2.3.5. Не сдавать арендуемый Объект как в целом, так и частично, в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не предоставлять Объект в безвозмездное пользование, сдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ (паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договор о совместной деятельности) без письменного разрешения Арендодателя (в том числе при ликвидации или реорганизации).

2.3.6. Неотделимые улучшения арендуемого Объекта производятся Арендатором только с письменного разрешения Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежат.

Возмещение стоимости неотделимых улучшений оговаривается в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

2.3.7. В случае нанесения ущерба Объекту в результате пожара, затопления, противоправных действий третьих лиц и иных причин немедленно сообщить Балансодержателю, компетентным органам (в случае необходимости для предотвращения нанесения значительного ущерба арендуемому имуществу) о наступлении данного события.

2.3.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном прекращении настоящего договора, и сдать Объект Арендодателю в технически исправном состоянии в порядке, установленном п. 2.2.1 настоящего Договора. Обязательство по возврату имущества Арендатором считается исполненным с момента подписания Арендодателем и Арендатором передаточного акта.

После прекращения настоящего Договора, а также при его досрочном расторжении, стоимость произведенных Арендатором за счет собственных средств улучшений, Арендодателем не возмещается, если иное не оговорено Договором.

2.3.9. За месяц до истечения срока аренды письменно уведомить Арендодателя о намерении продления срока договора.

2.3.10. Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности.

### III. Платежи и расчеты по договору

3.1. Размер арендной платы устанавливается на срок действия договора и составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц без учета НДС.

3.2. При подписании договора Арендатор обязан оплачивать арендную плату на счет УФК по Хабаровскому краю (КУМИ) ИНН 2706013414 КПП 270601001 **ОКАТО** 08203000000 р/с 40101810300000010001 БИК 040813001 ГРКЦ ГУ банка России по Хабаровскому краю КБК \_\_\_\_\_ в сумме \_\_\_\_\_ рублей (без учета НДС) за каждый месяц с оплатой по состоянию на 1-е число месяца, следующего за отчетным, и самостоятельно оформлять счета-фактуры.

3.3. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем один раз в год в одностороннем порядке в соответствии с правовыми актами Амурского муниципального района. Уведомление о пересчете арендной платы вместе с расчетом направляется Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора. Арендатор обязан производить оплату аренды в соответствии с прилагаемыми к уведомлению расчетами, т.е. по новым ставкам.

3.4. Арендатор рассчитывается с Федеральным бюджетом по налогу на добавленную стоимость с сумм арендной платы самостоятельно.

### IV. Неустойка

4.1. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные п. 3.2 настоящего договора, начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

4.2. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от

выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений.

4.3. Если муниципальный Объект, сданный в аренду, выбывает по вине Арендатора из строя ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Если Арендатор при прекращении договора не возвратил Объект либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

#### V. Изменение, расторжение и продление договора

5.1. Если иное не установлено условиями настоящего договора изменение условий договора, его расторжение и продление допускаются только по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.2. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества, а также с неоднократными нарушениями условий Договора.

5.2.2. Существенно ухудшает состояние помещения.

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

5.2.4. Не производит текущего ремонта помещения.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в месячный срок.

5.4. По требованию Арендатора настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

5.4.1. Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия по пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества.

5.4.2. Переданное Арендатору имущество имеет недостатки, препятствующие пользованию им, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора.

5.4.3. Имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

#### VI. Преимущественное право Арендатора на заключение Договора аренды на новый срок

6.1. Арендатор в случае надлежащего выполнения им принятых по настоящему Договору аренды обязательств по истечении срока действия Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение (продление) Договора аренды на новый срок, если иное не установлено действующим законодательством. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить (продлить) данный Договор.

6.2. Если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

6.3. Расторжение и прекращение Договора допускаются по соглашению сторон.

#### VII. Возврат арендованного имущества Арендодателю

7.1. При прекращении срока действия Договора аренды Арендатор обязан вернуть

Арендодателю имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом норм амортизационного износа или в состоянии, обусловленном актом.

7.2. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата имущества.

#### VIII. Уведомления и сообщения

8.1. Все уведомления, сообщения, претензии, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телетайпу, по телеграфу, телефаксу или доставлены лично по юридическим адресам сторон с доказательством о вручении.

8.2. Стороны обязуются незамедлительно уведомлять друг друга об изменении своих адресов и банковских реквизитов. Неисполнение стороной настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

Признается официальным уведомлением публикация в местной печати соответствующего объявления.

8.3. Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или телеграммы, или дата направления уведомления или сообщения по телетайпу, телефаксу, или дата личного вручения уведомления или сообщения стороне, или дата соответствующей публикации.

#### IX. Особые условия

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

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора.

9.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах (по одному для каждой стороны).

#### X. Реквизиты сторон

Арендодатель: Комитет по управлению муниципальным имуществом Амурского муниципального района.

Юридический адрес: г. Амурск, пр. Мира, 11, каб. 10, 12, тел. 2-68-96, 2-46-98

Арендатор:

\_\_\_\_\_

Балансодержатель:

\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

от Арендодателя:

от Арендатора:

от Балансодержателя:

