

# ПРОЕКТ

## ДОГОВОР АРЕНДЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

пгт Пижанка  
2023 г.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_

**Администрация Пижанского муниципального округа Кировской области**, действующая от имени муниципального образования Пижанский муниципальный округ Кировской области, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы Пижанского муниципального округа Васенина Александра Николаевича, действующего на основании Устава муниципального образования Пижанский муниципальный округ Кировской области, с одной стороны, (\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны (далее Стороны), на основании распоряжения администрации Пижанского муниципального округа Кировской области от \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_ «О предоставлении в аренду муниципального имущества», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет и срок действия Договора.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с протоколом аукционной комиссии Арендодателя от \_\_\_\_\_

1.2. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование нежилое помещение № 25, площадь – 48,7 кв.м, месторасположения: Кировская область, Пижанский район, д. Ахманово, ул. Советская, д. 5, находящееся в собственности муниципального образования Пижанский муниципальный район (далее по тексту – Имущество).

1.3. Настоящий Договор действует 3 года — с «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г. включительно.

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.2. В сроки, установленные законодательством и нормативными правовыми актами, рассматривать обращения Арендатора.

2.1.3. Участвовать в создании необходимых условий для эффективного использования Объекта и поддержании его в надлежащем состоянии.

2.1.4. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Не позднее пяти дней с момента подписания настоящего Договора принять у Арендодателя объект, указанный в пункте 1.2. по акту приема-передачи.

2.3.2. Использовать Объект исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.2 настоящего Договора.

2.3.3. Своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в размере, в порядке и в сроки, установленные в разделе 4 «Платежи и расчеты по Договору» настоящего Договора.

2.3.4. В течение 5 (пяти) дней с даты подписания настоящего Договора заключить договор с Арендодателем на эксплуатационные, коммунальные и необходимые административно-хозяйственные услуги по содержанию арендуемого помещения, а так же компенсации налоговых затрат (договор на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги). Добросовестно исполнять условия по договору на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги. Арендатор считается надлежащим образом, исполнившим свою обязанность в момент поступления денежных средств на соответствующие счета, указанные в договоре на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.5. Своевременно оплачивать все коммунальные услуги, услуги энергоснабжения, по содержанию и ремонту мест общего пользования и не допускать образование задолженности по оплате коммунальных платежей. Нести все расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием Объекта аренды, инженерных коммуникаций, оборудования, находящегося в составе имущества или функционально связанного с ним, а также связанные с содержанием, текущим ремонтом мест общего пользования пропорционально площади занимаемого Объекта в здании.

2.3.6. По согласованию с Арендодателем, обеспечить в случае необходимости размещение вывески с указанием организационно-правовой формы, наименования, адреса и телефонов своего постоянно действующего органа, иных сведений об Арендаторе в соответствии с утвержденными правилами внешнего благоустройства муниципального образования, на территории которого расположен Объект аренды.

2.3.7. Соблюдать технические, санитарно-эпидемиологические, противопожарные нормы, предъявляемые к Объекту аренды в соответствии с его назначением и видом деятельности Арендатора.

2.3.8. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором внутренних дворов здания, арендуемого помещения и мест общего пользования.

2.3.9. Немедленно уведомлять Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения объекта.

2.3.10. В случае аварии на инженерных коммуникациях, находящихся в Объекте, предоставить свободный доступ специалистам обслуживающих организаций для проведения ремонтных работ.

2.3.11. Не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования Объекта аренды, вызываемых потребностями Арендатора, не изменять вид целевого использования Объекта без письменного разрешения Арендодателя.

В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект должен быть приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или представителя собственника Объекта.

2.3.12. Содержать фасад здания свободным от посторонних надписей.

2.3.13. Осуществлять полный комплекс мероприятий по содержанию имущества и инженерно-технических коммуникаций в соответствии с действующими стандартными требованиями, а также по благоустройству окружающей Объект территории. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого Объекта с предварительным письменным уведомлением Арендодателей.

2.3.14. После проведения капитального ремонта или перепланировки Объекта в 30-дневный срок произвести за свой счет инвентаризацию помещения и предоставить в Министерство техническую документацию для осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик Объекта аренды.

2.3.15. Не использовать Объект аренды и арендные права на него в качестве предмета залога или имущественного вклада, а также не передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам иными способами.

2.3.18. Письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его расторжении по основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

2.3.19. Передать Объект, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, Арендодателю по акту приема-передачи в последний день истечения срока договора аренды, а при досрочном его прекращении в дату, указанную в уведомлении о досрочном расторжении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

2.3.20. Передать Арендодателю безвозмездно по истечении действия договора все произведенные неотделимые улучшения (перестройки и переделки) Объекта.

2.3.21. При изменении фирменного наименования, места нахождения, контактных телефонов, почтового адреса (юридического адреса), в том числе адреса электронной почты, банковских реквизитов, исполнительного органа юридического лица, при принятии решения о реорганизации или ликвидации (прекращение деятельности для индивидуальных предпринимателей) в десятидневный срок уведомить Арендодателя.

При неисполнении обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, все письменные документы (уведомления об изменении арендной платы, претензии и т.д.) считаются

доставленными Арендатору, если отправлены на имя и по адресам, в том числе электронному, указанным в настоящем Договоре.

#### **2.4. Арендодатель вправе:**

2.4.1. Осуществлять контроль за целевым использованием Объекта и соблюдением условий договора аренды, в том числе путем осмотра, истребованием у Арендатора необходимой информации и другими законными способами.

2.4.2. Пользоваться правами Арендодателя, установленными законодательством, нормативными правовыми актами.

#### **2.5. Арендатор вправе:**

2.5.1. Использовать Объект в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

2.5.2. Производить за свой счет капитальный ремонт арендуемого помещения по согласованию с Арендодателем.

2.5.3. Получать у Арендодателя информацию о предмете договора, в том числе по вопросам размера арендной платы.

2.5.4. Пользоваться правами Арендатора, установленными законодательством, нормативными правовыми актами.

### **3. Порядок возврата Объекта Арендодателю**

3.1. Сдача-приемка арендуемого помещения Арендодателю осуществляется двусторонней комиссией, состоящей из представителей Арендодателя и Арендатора. Арендодатель и Арендатор должны назначить своих представителей в двустороннюю комиссию и приступить к приему-передаче арендуемого помещения в последний день окончания срока действия настоящего Договора, а при досрочном его прекращении в течение срока, указанного в соответствующем уведомлении.

3.1.1. Объект сдается в надлежащем санитарном и техническом состоянии с учетом нормального износа, свободным от имущества, от наружных вывесок, мусора и прав третьих лиц, в отсутствие задолженности по коммунальным платежам.

3.1.2. Акт приема-передачи Объекта Арендодателю составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах (по одному для каждой из сторон) и должен содержать сведения о техническом состоянии Имущества на момент его передачи.

Имущество считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания Сторонами акта приема-передачи имущества.

3.2. Если при возврате имущества будут обнаружены его недостатки, возникшие в период пользования Объектом по Договору по вине Арендатора, Арендодатель устанавливает разумный срок для их устранения. Акт приема-передачи подписывается после устранения недостатков.

3.2.1. Арендная плата уплачивается Арендатором по дату подписания акта приема-передачи в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3. Произведенные Арендатором отделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендатора. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

#### **4. Платежи и расчеты по Договору.**

4.1. Арендная плата за использование Объекта аренды составляет, в соответствии с протоколом аукционной комиссии, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек в месяц (без НДС).

4.2. Арендная плата вносится ежемесячно до 10-го числа оплачиваемого месяца на счет, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору, в размере, установленном пунктами 4.1., 4.3. настоящего Договора.

4.3. Установленный пунктом 4.1. размер арендной платы ежегодно изменяется с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу-дефлятору объема платных услуг на очередной финансовый год, определенному администрации Пижанского муниципального округа.

Размер арендной платы изменяется с 01 января года, следующего за годом, в котором заключен настоящий Договор.

При этом заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Уведомление о размере арендной платы на очередной год направляется Арендатору по адресам, в том числе электронному, указанным в договоре.

4.4. Если при изменении размеров арендной платы за арендатором образовалась задолженность, то она погашается с очередным текущим платежом.

4.5. Стоимость эксплуатационных, коммунальных и необходимых административно-хозяйственных услуг по содержанию арендуемого имущества определяется в соответствии с Договором на оплату услуг, заключенным в соответствии с п. 2.3.4. Договора. Обязательства по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, предусмотренных Договором на оплату услуг, возникают у Арендатора с момента подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

4.6. Неиспользование Объекта аренды по причинам, не зависящим от Арендодателя, не может служить основанием невнесения арендной платы.

#### **5. Ответственность Сторон.**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора виновная сторона обязана выплатить неустойку:

5.1.1. за нарушение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.5, 2.3.11, 2.3.16 в виде штрафа в размере месячной арендной платы;

5.1.2. за нарушение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.3.1, 2.3.9, 2.3.13 в виде штрафа в объеме двукратного размера месячной арендной платы. Исполнение Арендатором

обязательств по данному пункту Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры по расторжению Договора в установленном законом порядке.

5.1.3. за нарушение сроков внесения арендной платы, установленных пунктом 4.2 настоящего Договора, начисляются пени в размере 0,7% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае повреждения Объекта аренды или его полного уничтожения, иного ухудшения имущества, не связанного с его нормальным износом, иным изменением вследствие его естественных свойств, по вине Арендатора последний возмещает Арендодателю материальный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также упущенную выгоду.

5.3. В случае если Арендатор не возвратил Объект аренды или возвратил его с нарушением сроков, установленных настоящим Договором, либо несвоевременные действия Арендатора повлекли за собой убытки Арендодателя, то Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки передачи Объекта аренды и уплатить пени в размере 0,7% за каждый день просрочки от суммы, причитающейся к оплате аренды.

5.4. Уплата пеней и штрафа, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

5.5. Арендодатель не несет ответственности за несоблюдение и несоответствие Арендатора правилам пожарной безопасности и техники безопасности, требованиям Роспотребнадзора, а также отраслевым правилам и нормам, действующим в сфере деятельности Арендатора и в отношении арендуемого им объекта.

5.6. Неустойка, штрафы, пени, предусмотренные настоящим Договором, перечисляются Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.7. Министерство вправе заявить требования по уплате установленных настоящим разделом штрафов, пеней и возмещению убытков.

5.8. В случае выявления нарушений по выполнению условий настоящего Договора Министерство, как представитель собственника Объекта, уполномоченный в вопросах управления и распоряжения объектами государственной собственности, вправе в соответствии со статьей 430 ГК РФ потребовать от Арендатора исполнения обязательств в пользу собственника.

## **6. Порядок изменения, расторжения, прекращения и продления Договора.**

6.1. Все предложения Сторон о внесении дополнений или изменений в условия настоящего Договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются Сторонами в десятидневный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

6.2. По одностороннему требованию Министерства, Арендодателя или Арендатора настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Договор аренды может быть расторгнут, а Арендатор - выселен по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

- существенное ухудшение состояния помещения и находящегося в нем имущества;
- систематически или два и более раза подряд не вносятся очередные платежи в счет арендной платы по истечении установленного Договором срока;
- передача Объекта аренды в субаренду без письменного согласия Арендодателя;
- без разрешения Арендодателя проведена перепланировка, переоборудование помещения;
- не согласие с изменением размера арендной платы, установленной договором (дополнительным соглашением);
- использование Объекта не по прямому назначению.

6.4. В случае неисполнения или недобросовестного исполнения условий договора на оказание услуг, предусмотренного пунктом 2.3.4 настоящего Договора, Арендодатель имеет право потребовать расторжения настоящего Договора в установленном порядке.

6.5. Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке при одностороннем отказе Арендодателей от договора (исполнения договора) в случае потребности в использовании объекта аренды государственными организациями для осуществления уставной деятельности.

Односторонний отказ от договора (исполнения договора) осуществляется Арендодателем путем уведомления Арендатора об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается по истечению одного месяца с момента получения Арендатором такого уведомления, либо иной датой по соглашению сторон.

6.6. В случае принятия решения о постановке здания на капитальный ремонт или его ликвидации по градостроительным причинам (основаниям), Арендодатель не менее чем за два месяца письменно уведомляет Арендатора о необходимости прекращения договора и освобождения объекта по указанным основаниям.

6.7. Прекращение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты неустойки.

## **7. Особые условия.**

7.1 Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон в случаях и в порядке, установленных законом.

7.2. Претензии и иные юридически значимые сообщения могут быть направлены Сторонами друг другу одним из нижеперечисленных способов:

— письмом на электронный почтовый ящик (e-mail) – при этом подтверждением такого направления является сохраненная отправившей стороной в ее электронном почтовом ящике скан-копия документа в формате PDF, JPEG, TIFF или PNG, а также распечатанная бумажная

версия отправленного сообщения – такое письмо считается полученным адресатом на следующий календарный день после его отправки;

— заказным письмом с уведомлением, направленным по юридическому или почтовому адресу;

— передача лично Стороне или его уполномоченному представителю под роспись либо по передаточному акту.

7.3. Стороны признают юридическую силу за юридически значимыми сообщениями, полученными путем обмена скан-копиями по электронной почте, а также равенство юридической силы таких сообщений с оригиналами документов, оформленных на бумажных носителях.

7.4. Стороны признают и соглашаются с тем, что любые письма, заявления, претензии и уведомления, а также любая иная без исключения деловая корреспонденция, подписанная простой электронной цифровой подписью, является исходящей отнадлежащим образом уполномоченных представителей сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе.

Электронный документ считается подписанным простой электронной подписью при выполнении, в том числе одного из следующих условий:

1) простая электронная подпись содержится в самом электронном документе;

2) ключ простой электронной подписи применяется в соответствии с правилами, установленными оператором информационной системы, с использованием которой осуществляются создание и (или) отправка электронного документа, и в созданном и (или) отправленном электронном документе содержится информация, указывающая на лицо, от имени которого был создан и (или) отправлен электронный документ.

## **8. Иные условия.**

8.1. Реорганизация Сторон, а также перемена собственника или обладателя иных вещных прав на арендуемое помещение не являются основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора. Новый собственник (балансодержатель) становится правопреемником Арендодателя по настоящему Договору, при этом настоящий Договор подлежит переоформлению на основании дополнительного соглашения, но лишь в части изменения наименования и реквизитов нового собственника (балансодержатель).

8.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством РФ установлены правила, ухудшающие положение Арендатора, кроме случаев, когда в законе прямо установлено, что его действия распространяются на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров, а также за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.1 - 4.6 Договора.

8.3. Размещение рекламы на наружной части здания должно осуществляться Арендатором с согласия Арендодателя и Министерства, с соблюдением требований законодательства о рекламе.

8.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством РФ.



8.5. Споры, возникающие из настоящего Договора и в связи с ним, подлежат рассмотрению в арбитражном суде Кировской области.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах (по одному для каждого участника), имеющих одинаковую юридическую силу.

8.7. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Платежные реквизиты получателя арендной платы (приложение № 1);
- Расчет арендной платы (приложение № 2);
- Состав передаваемого Объекта (приложение № 3);
- Характеристика сдаваемого в аренду Объекта (приложение № 4);
- Акт приема-передачи (приложение № 5);
- Техническая документация БТИ (план помещения) (приложение № 6).

## **9. Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

**Администрация Пижанского**

**муниципального округа,**

**Кировской области**

**613380, пгт Пижанка, ул. Труда, д. 25**

**тел./факс: 2-21-49, 2-21-43**

**ИНН 4325003509 КПП 4325501001**

**УФК по Кировской области**

**(администрация Пижанского**

**муниципального округа л/с 04403D06510)**

**Р./сч.: 03100643000000014000**

**Банк получателя:**

**ОТДЕЛЕНИЕ КИРОВ**

**БАНКА РОССИИ//УФК по Кировской**

**области г. Киров**

**БИК 013304182**

**ОКТМО 33531000**

**КБК 93611105074140000120**

Глава Пижанского муниципального  
округа

\_\_\_\_\_ А.Н. Васенин

М.П

\_\_\_\_\_

М.П

