

Договора аренды недвижимого имущества № 16/2016

Городское поселение Менделеево

«18» июля 2016 г.

Администрация городского поселения Менделеево, в лице Главы городского поселения Менделеево Агеева Владимира Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и Автономная некоммерческая организация УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР «АКСАМИТ» (АНО УЦ «АКСАМИТ»), в лице директора Обухова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в дальнейшем именуемые «Стороны», по результатам проведенного открытого аукциона на основании протокола № 1 от «06» июля 2016 года заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование нежилое помещение, общей площадью 87,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Солнечногорский район, пос. Менделеево, ул. Институтская, д.1, помещ.3а -4а (далее – Имущество).

1.2. Характеристики технического состояния имущества приводятся в Акте приема-передачи, который подписывается сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Имущество передается Арендатору в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации по целевому назначению – для размещения автошколы.

1.4. Имущество является муниципальной собственностью городского поселения Менделеево на основании свидетельства о государственной регистрации права от 17.08.2015 №50-50/009-50/009/004/2015-2459/2.

2. Срок Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с «18» июля 2016 по «18» июля 2019г. на 3 (Три) года.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном порядке. Расходы по государственной регистрации оплачивает Арендатор.

2.3. В соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению, что условия Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в п. 2.1 Договора. Условия Договора в части начисления арендной платы применяются к их отношениям с момента фактической передачи Имущества по Акту приема-передачи.

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

3. Порядок передачи имущества Арендатору и порядок его возврата Арендатором

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель – передать Арендатору Имущество во временное пользование по Акту приема-передачи. Акт приема-передачи имущества подписывается сторонами договора, а имущество передается в день подписания настоящего договора.

3.2. При перезаключении Договора на новый срок Акт сдачи приема-передачи не оформляется.

3.3. Арендатор не позднее, чем за один месяц до окончания срока действия Договора, письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении имущества. Арендатор передает имущество Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом естественного износа вместе со всеми произведенными в Имуществе неотделимыми улучшениями.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении Имущества, авариях электротехнического, инженерного и другого оборудования.

4.1.2. Обеспечивать Арендодателю и уполномоченному органу доступ к Имуществу, его осмотр, представление документации и т.п. для производства работ по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций, обеспечивать незамедлительный и беспрепятственный доступ к Имуществу работников специализированных эксплуатационных и ремонтных организаций, аварийно-технических служб.

4.1.3. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника имущества, обо всех случаях повреждения либо гибели имущества, а также о нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц в трехдневный срок с момента произведения таких нарушений.

4.1.4. Использовать Имущество исключительно в соответствии с пунктом 1.3, не допуская изменения целевого назначения имущества и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае осуществления Арендатором нескольких видов деятельности, связанных с использованием имущества, письменно уведомлять Арендодателя о видах деятельности, осуществляемых Арендатором дополнительно, к установленным пунктом 1.3. настоящего договора, до начала осуществления иных видов деятельности.

4.1.5. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами, правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Московской области, правовыми актами городского поселения Менделеево.

4.1.6. В случае причинения ущерба имуществу восстановить его в установленный Арендодателем срок либо возместить Арендодателю стоимость ущерба. Величина ущерба определяется Арендодателем на основании сметы затрат на восстановительные работы.

4.1.7. Производить своевременно и за свой счет текущий ремонт. Сроки проведения текущего ремонта согласовываются с Арендодателем.

4.1.8. В течение тридцати рабочих дней с момента подписания настоящего Договора заключить договора с соответствующими организациями предоставить их копии Арендодателю в пятидневный срок с момента заключения соответствующих договоров:

- на вывоз ТБО с организацией, имеющей соответствующую лицензию;
- на содержание и ремонт (капитальный и текущий) общего имущества жилого дома пропорционально доле занимаемой площади с организацией, управляющей многоквартирным домом;

- страхования Имущества Арендодателя на весь срок действия настоящего договора с обязательным включением в договор страхования пункта, предусматривающего, что в случае нанесения ущерба имуществу Арендодателя, выгодоприобретателем является Арендодатель. Стоимость страхового возмещения по договору страхования должна быть не менее среднерыночной цены имущества на момент заключения договора. Договор страхования имущества должен быть заключен со страховой организацией в срок не позднее 30 дней с момента заключения договора аренды Имущества;

- в пятидневный срок после завершения процедуры страхования Арендатор обязан представить Арендодателю надлежащим образом оформленный страховой полис (Договор страхования имущества), выданный страховой организацией.

4.1.9. Вносить арендную плату и иные платежи за пользование имуществом в установленные Договором сроки. **Представлять Арендодателю копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении в течение пяти рабочих дней, считая со дня, указанного в отметке банка об исполнении.**

В случае получения от Арендодателя письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы, Арендатор обязан внести арендную плату в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого предупреждения.

4.1.10. Сообщить письменно Арендодателю о расторжении Договора не менее, чем за месяц до даты расторжения или намерении продлить арендные отношения.

4.1.11. При расторжении Договора передать Арендодателю безвозмездно все произведенные в Имуществе улучшения, неотделимые без вреда для него.

4.1.12. Охрана арендуемого имущества и находящихся в нем товарно-материальных ценностей осуществляется самим Арендатором за счет его собственных средств.

4.1.13. Уведомить Арендодателя об изменении реквизитов (юридический адрес, место нахождения, изменение организационно-правовой формы, переименование, банковские реквизиты и т.п.) в десятидневный срок с момента соответствующего изменения.

4.1.14. Обязан обеспечить доступ специалистов к имуществу для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанных с общей эксплуатацией здания.

4.1.15. Обязан приступить к целевому использованию передаваемого имущества в срок не позднее 2-х месяцев с момента подписания настоящего договора.

4.1.16. Обязан в случае принятия решения Администрацией городского поселения Менделеево о реконструкции или сносе здания, в котором расположено Имущество, освободить Имущество в течение двух месяцев после получения уведомления об этом от Арендодателя. В этом случае Арендатору может быть предоставлено иное нежилое помещение по распорядительному документу Администрации городского поселения Менделеево.

4.1.17. Оказывать надлежащее выполнение услуг, связанных с использованием имущества срок не позднее 2-х месяцев с момента подписания настоящего договора.

4.1.18. В течении пяти дней с момента подписания Договора аренды нежилого помещения заключить договор на оказание коммунальных услуг с управляющей организацией многоквартирного дома.

4.1.19. Арендатор обязан содержать арендуемое имущество, а также электрооборудование и средства пожаротушения в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии, а при необходимости их модернизации - установить средства пожаротушения, сигнализацию и выполнить иные требования соответствующих гос.органов до сдачи Арендодателю, а также соблюдать выполнение отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого помещения. Не производить никаких капитальных перепланировок и переоборудования объекта, без письменного разрешения Арендодателя.

4.1.20. Принимать долевое участие в капитальном ремонте жилого многоквартирного дома.

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

4.1.22. Не производить прокладок, скрытых, открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, переоборудования арендуемого имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первичный вид арендуемого помещения, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определенный предписанием Арендодателя.

4.1.23. Сдавать Имущество в субаренду или безвозмездное пользование, осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу только с предварительного письменного согласия Арендодателя и с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством.

4.1.24. В случае возврата Имуущества в состоянии худшем, чем оно было передано Арендатору по акту приема-передачи (с учетом нормального износа), Арендатор обязан возместить понесенный Арендодателем ущерб в месячный срок в установленном порядке.

4.1.25. Арендатор обязан за свой счет осуществлять текущий ремонт Имуущества с предварительным уведомлением Арендодателя и согласованием сроков и сметной стоимости производимых работ. Самостоятельно или за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем арендуемого имущества: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. Уведомить Арендатора в течение одного месяца об изменении размера арендной платы или направить арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора в случае продажи Имуущества либо иного изменения собственника.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об отказе от Договора за пятнадцать дней до его расторжения.

4.2.4. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов (юридический адрес, переименование, банковские реквизиты, место нахождения).

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит Договору и требованиям законодательства.

4.2.6. Предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи в день подписания договора. Подготовка имущества к передаче Арендатору и ее возврат осуществляются за счет Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имуущества с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласование необходимо. При этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению со стороны Арендодателя не подлежит.

Для проведения ремонта Арендатор имеет право останавливать работу на срок не более двух месяцев.

4.3.2. Арендатор имеет право сдавать Имуущество в субаренду с письменного согласия Арендодателя на условиях типового договора субаренды. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор. Размер помещения, передаваемого в субаренду, не должен превышать 10 % арендуемой площади.

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

4.3.4. Арендатор имеет право установить на фронтальной части фасада (над отдельным входом в помещение) вывеску со своим названием при условии согласования установки с Арендодателем.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имуущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии – в любое время суток.

4.4.2. Распоряжаться своим имуществом без согласия Арендатора при условии сохранения в силе условий Договора.

4.4.3. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

4.4.4. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и муниципальные правовые акты.

4.4.5. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством, но не чаще одного раза в год. Величина арендной платы не может быть изменена в сторону уменьшения.

4.4.6. Отказаться от Договора и расторгнуть его в судебном порядке в соответствии с разделом 7 Договора.

4.4.7. Установить сроки проведения текущего ремонта имущества в соответствии с установленными нормативами.

5. Размер и порядок внесения арендных платежей

5.1. Величина ежемесячной арендной платы определена на основании протокола №1 рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе по извещению №030616/0096455/02 от 06.06.2016 г. и составляет 26 582,00 руб. (Двадцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), без учета НДС.

На основании решения Совета депутатов городского поселения Менделеево от 29.06.2016 №7/4-16 « О внесении дополнения в решение Совета депутатов городского поселения Менделеево от 25.11.2015г. №8/7-15 «О бюджете городского поселения Менделеево Солнечногорского муниципального района Московской области на 2016 год» Арендатору до конца 2016 года предоставлена муниципальная преференция в виде установления ежемесячной арендной платы в размере 20 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек).

На основании изложенного, размер ежемесячной арендной платы:

- за период с 18.07.2016г. по 31.12.2016 устанавливается в размере 20 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек), без НДС.

- за период с 01.01.2017г. по 18.07.2019г. устанавливается в размере 26 582, 00 руб. (Двадцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), без НДС

5.2. Величина арендных платежей изменяется в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год:

5.2.1. При введении в действие новых нормативных документов, регламентирующих арендную плату, либо изменении и дополнении действующих нормативно-правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Менделеево Солнечногорского муниципального района Московской области. Арендодатель направляет заказным письмом с уведомлением о вручении, либо предоставляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица, уведомление о перерасчете арендных платежей. Указанное уведомление направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.2.2. по истечении срока действия Договора, при решении вопроса о продлении Договора на новый срок, Арендодатель проводит оценку размера ежемесячной арендной платы, в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности и направляет заказным письмом с уведомлением о вручении, либо предоставляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица, уведомление о перерасчете арендных платежей. Указанное уведомление направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

В случае, если Договор заключается на срок более года, Арендодатель, ежегодно проводит оценку размера ежемесячной арендной платы, в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности и направляет заказным письмом с уведомлением о вручении, либо предоставляет Арендатору под роспись его уполномоченного лица, уведомление о перерасчете арендных платежей. Указанное уведомление направляется вместе с расчетом и составляет неотъемлемую часть Договора. Новый размер арендной платы, новые реквизиты и порядок оплаты, указанные в уведомлении, устанавливаются и подлежат обязательному исполнению Арендатором, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было получено уведомление.

5.3. Арендные платежи вносятся Арендатором **путем предоплаты** ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за текущим:

5.3.1. Арендная плата – в Управление Федерального казначейства по Московской области (Администрация городского поселения Менделеево) ИНН 5044051026, КПП 504401001 на расчетный счет 40101810600000010102 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705, БИК 044583001, код ОКТМО 46652158. В платежном документе указывается код бюджетной классификации (КБК) 013-111-05075-13-0000-120 – доходы от сдачи в аренду имущества и назначение платежа – «аренда помещения по договору аренды № ___/___ от __.__.__.г., за период...».

5.3.2. НДС по арендной плате исчисляется и уплачивается арендатором самостоятельно в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

5.4. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

5.5. Порядок использования Арендатором Имущества в период проведения реконструкции, ремонтно-восстановительных работ, капитального ремонта определяется дополнительным соглашением к настоящему договору.

5.6. В арендную плату не включаются: плата за пользование земельным участком, на котором расположен объект аренды, или соответствующей долей в земельном участке, плата за эксплуатационное обслуживание, а также за долю в праве на общее имущество, плата за предоставляемые коммунальные услуги, электроснабжение.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Имущества, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Имущества или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Имущества в аренду.

6.2. Арендатор уплачивает Арендодателю:

6.2.1. арендные платежи установленные настоящим договором;

6.2.2. пени за каждый день просрочки в размере 1% от суммы просроченного платежа при нарушении п.5.3 Договора;

6.2.3. пени в размере 1% от величины нанесенного ущерба за каждый день просрочки в случае превышения сроков оплаты, установленных Арендодателем по п. 4.1.6 Договора.

6.3. Уплата неустойки, определенной настоящим разделом, не освобождает виновную сторону от выполнения лежащих на ней обязательств и устранения нарушений.

6.4. В случае неправильно оформленного платежного поручения Арендатором оплата аренды не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции, предусмотренные Договором.

7. Досрочное расторжение Договора.

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Арендодатель имеет право отказаться от заключения Договора и расторгнуть его в судебном порядке в случае:

7.2.1. государственной, муниципальной и общественной необходимости в Имуществе;

7.2.2. неуплаты арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;

7.2.3. нарушения Арендатором пунктов 4.1.1- 4.1.25 Договора;

7.2.4. осуществление Арендатором действий, предусмотренных пунктами 4.3.1, 4.3.2 Договора без согласования с Арендодателем;

7.2.5. отказ Арендатора от внесения договор изменений, определенных п. 4.4.4;

7.2.6. умышленное или неосторожное ухудшение Арендатором состояния имущества, порча, утрата имущества;

7.2.7. иные случаи, установленные законодательством.

8. Прочие условия

8.1. При намерении переоформить Договор на новый срок Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязательства, должен уведомить Арендодателя не менее чем за месяц до истечения срока Договора.

8.2. Арендатор в Имуществе самостоятельно и за свой счет устанавливает необходимое оборудование, являющееся его собственностью, в случае если оно отделимо от Имущества без ущерба для последнего.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

8.4. Споры, вытекающие из Договора, решаются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Договор составлен в трех идентичных экземплярах (по одному для каждой из сторон, один - для органа осуществляющего государственную регистрацию), имеющих одинаковую юридическую силу. Каждый экземпляр соответствующим образом прошнуровывается, пронумеровывается, скрепляется печатью.

9. Юридические адреса, банковские Реквизиты и подписи сторон.

Приложение к договору:

1. Акт приема передачи имущества.

Арендодатель: Администрация муниципального образования городское поселение Менделеево

Адрес: 141570 Московская область, Солнечногорский район, гп. Менделеево, ул. Институтская, д.7
ИНН/КПП 5044051026/504401001

БИК 044583001, р/сч. 40101810600000010102 в управлении Федерального казначейства по Московской области, Банк: Отделение 1, г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО : 466652158051

Арендатор: Автономная некоммерческая организация УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР «АКСАМИТ»

Адрес: 141570, Московская область, Солнечногорский р-н, пос.Менделеево, ул.Институтская, д.1,
ИНН 5044031647, КПП 504401001, ОГРН 1035008863340

р/с 40703810900050002425 в ПАО «МИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810300000000600, БИК 044525600 (Свидетельство серия 50 №0112550, выдано ИМНС России по г.Солнечногорску 23.04.2001г.)

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Глава гп Менделеево



Агеев В.А.

АРЕНДАТОР:
Директор АНО УЦ «АКСАМИТ»



Обухов А.А.

Всего пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 10 (Десять) листов.
Глава гп Менделеево _____ Агеев В.А.

Директор АНО УИ «АКСАМИТ»
Объект А.А. ПЕРИМ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного округа	<u>50</u>
Произведена государственная регистрация	<u>долины</u>
аренды	
Дата регистрации	<u>11 АПР 2016</u>
Номер регистрации	<u>50/50/009/50/009/066/2016-312/1</u>
Регистратор	<u>Полякова Ю.В.</u>