

# **Проект договора аренды недвижимого муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении**

г. Старый Оскол

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр народных промыслов», далее именуемое «Арендодатель», в лице директора Белых Инны Викторовны, на основании Устава, с одной стороны и Производственный кооператив «Артель «Старооскольский гончарный промысел», далее именуемый «Арендатор», в лице председателя правления Гордеева Анатолия Сергеевича, действующий на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее имущество (далее - имущество или объект): нежилое помещения № 31 общей площадью 48,7 кв. м, на первом этаже нежилого здания с кадастровым номером 31:06:0323001:52, расположенного по адресу: Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Рудничный, дом 24, для организации розничной торговли сувенирной и издательской продукцией. Ассортимент сувенирной продукции в соответствии с целями и задачами деятельности Арендодателя: старооскольская глиняная игрушка, изделия народных художественных промыслов, произведения изобразительного и декоративного искусства; ассортимент издательской и аудиовизуальной продукции: литература и издания о старооскольской глиняной игрушке, народных художественных промыслах, традиционной культуре России, истории искусств.

1.2. К Договору прилагается копия технической документации с экспликацией и поэтажным планом на 12 листах по состоянию на 08 февраля 2022 года.

1.3. Право Арендодателя сдавать объект в аренду подтверждается Договором № 63-оу/д от 06.07.2018 г.

Имущество принадлежит Старооскольскому городскому округу Белгородской области на праве собственности, от лица которого выступает Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора объект не является предметом залога и не обременен иными правами третьих лиц.

1.5. Последующий выкуп арендованного имущества не предусмотрен.

1.6. Субаренда, а также использование имущества в целях, не предусмотренных пунктом 1.1. настоящего договора запрещены.

## **2.**

## **3. Срок аренды**

3.1. Срок начала аренды: \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Срок окончания аренды: \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

3.2. Срок аренды имущества продлевается по предварительному согласию Сторон на один год, если не менее чем за два месяца до истечения срока аренды Арендатор или Арендодатель не заявят возражений.

3.3. Общий срок аренды не более 10 лет.

## **4. Платежи и расчеты по договору. Изменение размера арендной платы**

4.1. Арендная плата

4.1.1. Стоимость аренды определена на основании «Отчёта № 165/22 об оценке арендной платы за нежилые помещения, расположенные по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рудничный, д. 24 по состоянию на 01 марта 2022 года».

4.1.2. В качестве арендной платы Арендатор ежемесячно уплачивает 13786,00 рублей (283,08 руб./кв. м\*48,7кв.м).

НДС Арендатор исчисляет и уплачивает самостоятельно.

4.2. Способ и сроки внесения арендной платы

4.2.1. Выплата арендной платы осуществляется в безналичном порядке путем направления платежных поручений.

4.2.2. Арендатор обязуется вносить арендную плату за каждый расчетный месяц не позднее 10 числа расчетного месяца.

4.3. Прочие платежи за коммунальные услуги оплачиваются в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

4.4. Обязательство Арендатора по внесению безналичного платежа считается исполненным в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Изменение размера арендной платы

4.5.1. Размер арендной платы и коммунальных платежей может быть изменен Арендодателем не чаще одного раза в год.

## 5.

### 6. Предоставление и возврат имущества

6.1. Предоставление имущества

6.1.1. Имущество передается Арендатору в день начала срока аренды.

6.1.2. Арендатору не передаются документы, относящиеся к имуществу.

6.1.3. Имущество передается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. Если при приемке будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

6.2. Возврат имущества

6.2.1. Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

6.2.2. Имущество должно быть возвращено Арендодателю в течение одного рабочего дня с момента окончания срока аренды.

6.2.3. Если Арендатор не возвратил имущество либо возвратил несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная арендная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

6.2.4. При возврате имущества осуществляется:

- осмотр имущества;
- передача ключей Арендодателю;
- проверка исправности инженерно-технических сетей (систем).

6.2.5. Обязательство Арендатора по возврату имущества считается исполненным после передачи его Арендодателю и подписания сторонами документа о возврате.

6.2.6. Имущество возвращается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии. Если при возврате будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте.

### 7. Пользование имуществом

7.1. Пользование имуществом

7.1.1. Имущество передается в аренду с целью его использования, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

7.1.2. Условия пользования имуществом:

- пользование имуществом осуществляется в соответствии с правилами противопожарной безопасности;
- допуск работников и посетителей Арендатора производится в общем порядке допуска в учреждение культуры;
- пользование имуществом допускается только в соответствии с графиком работы учреждения – с понедельника по четверг с 9-00 часов до 18-00 часов, в пятницу с 9-00 часов до 16-45 часов; в субботу и воскресенье - при наличии мероприятий в МАУК «Центр народных промыслов».

7.1.3. Если Арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями Договора или назначением имущества, Арендодатель вправе незамедлительно потребовать расторжения Договора и возмещения убытков.

7.2. Арендатору запрещается передавать имущество или арендные права третьим лицам, в том числе в порядке субаренды.

7.3. Контроль за состоянием и использованием имущества

7.3.1. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за состоянием и использованием имущества, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Арендатора.

Арендатор обязан оказывать содействие и не препятствовать проведению контрольных мероприятий.

7.3.2. С целью осуществления контроля Арендодатель:

- Проводит визуальный осмотр имущества. При этом Арендатор обеспечивает работникам Арендодателя и уполномоченным им лицам доступ во все помещения осматриваемого объекта.
- Проводит диагностику, технический осмотр объекта, его оборудования, конструкций.

7.3.3. Дату и время проведения контрольных мероприятий определяет Арендодатель без согласования с Арендатором.

7.3.4. Арендатор обязуется информировать Арендодателя о любых случаях причинения вреда имуществу, причинах такого вреда и размере ущерба сразу же, когда Арендатор узнал или должен был узнать о причинении вреда имуществу (объекту).

## **8. Содержание и улучшение арендованного имущества**

8.1. Арендодатель и Арендатор обязаны обеспечить своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору.

8.2. Поддержание имущества в исправном состоянии

8.2.1. Арендатор за свой счет должен содержать имущество в надлежащем санитарном состоянии, в том числе осуществлять уборку и выполнять иные необходимые санитарные работы, обеспечить соблюдение санитарных норм и правил.

8.2.2. Для поддержания имущества в исправном состоянии Арендатор за свой счет осуществляет его техническое обслуживание в соответствии с эксплуатационной документацией и нормативными актами.

8.3. Непланный (аварийный) текущий ремонт имущества

8.3.1. Если вследствие аварии, воздействия внешних факторов или иных непредвиденных причин состояние имущества ухудшилось, Арендодатель обязан за свой счет произвести непланный текущий ремонт.

8.3.2. При необходимости произвести непланный текущий ремонт стороны предварительно согласовывают следующие условия его проведения:

- виды и объемы ремонтных работ, которые должны быть проведены;
- стоимость работ и материалов;
- сроки производства ремонта.

8.4. Улучшение имущества

8.4.1. Стоимость неотделимых улучшений имущества, произведенных Арендатором за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Взыскание неустойки с Арендатора

9.1.1. При просрочке внесения Арендатором арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

9.1.2. При несвоевременном возврате имущества Арендатором Арендодатель вправе потребовать от него уплаты пеней в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

9.1.3. При размещении Арендатором вывески на арендуемом имуществе без получения на это согласия Арендодателя арендатор за свой счёт восстанавливает первоначальное состояние имущества.

9.1.4. При полной утрате имущества либо при невосполнимой потере имуществом своих потребительских качеств, произошедшей по вине Арендатора, Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере стоимости восстановления имущества.

9.1.5. При невыполнении Арендатором требований пожарной безопасности Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 5000 рублей.

9.2. Взыскание убытков.

9.2.1. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

9.3. Проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

9.3.1. Если убытки, причиненные стороне неправомерным использованием ее денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ей на основании п. 1 ст. 395 ГК РФ, она вправе требовать от другой стороны возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

## **10. Изменение и расторжение договора**

10.1. Изменение Договора

10.1.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

10.2. Расторжение Договора

10.2.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при совершении Арендатором нарушений, указанных в п. п. 1 - 4 ст. 619 ГК РФ;
- при просрочке внесения Арендатором арендной платы на срок более одного месяца;
- при передаче Арендатором третьим лицам имущества или прав на него без согласия Арендодателя.

## **11. Разрешение споров**

11.1. Требование об изменении или о расторжении Договора заинтересованная сторона может заявить в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

11.2. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются арбитражным судом Белгородской области, если законом для конкретного спора не предусмотрена иная подсудность.

## 12. Заключительные положения

12.1. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора «Адреса и реквизиты сторон». Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

12.2. Стороны обязуются уведомлять друг друга о смене реквизитов в срок не позднее трёх дней с момента такого изменения.

12.3. Если иное не предусмотрено законом, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

12.4. Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 13. Адреса и реквизиты сторон

Арендодатель	Арендатор
Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр народных промыслов» Адрес: 309517, Белгородская обл., г. Старый Оскол, Рудничный микрорайон, д. 24 Телефон: 8 (4725) 44-20-56 ОГРН 1073128001880 ИНН 3128060697 КПП 312801001 Отделение Белгород// УФК по Белгородской области г. Белгород Р/счёт 40102810745370000018 Л/счёт ДФ и БП администрации городского округа, (МАУК «Центр народных промыслов» л/с 30266J01464; л/с 30266J01462- для платных услуг) БИК 011403102	Наименование  Адрес: 1 Телефон: ОГРН ИНН КПП Банк: Корр./счёт Р/счёт БИК
Директор МАУК «Центр народных промыслов»  _____ / <u>И.В.Белых</u> /  М.П.	_____ / _____ /  М.П.

### Требования пожарной безопасности имущества

Меры пожарной безопасности	Ответственная сторона	Распределение расходов
1.		
2.		
3.		

Реквизиты сторон:

Арендодатель	Арендатор
Наименование: _____	Наименование: _____
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	Адрес, указанный в ЕГРЮЛ
Почтовый адрес	Почтовый адрес
ОГРН	ОГРН
ИНН	ИНН
от имени Арендодателя: _____ (должность)	от имени Арендатора: _____ (должность)
_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.) /	_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.) /
М.П.	М.П.

## Акт приема-передачи недвижимого имущества

*Арендатору! Передаваемое имущество должно быть осмотрено и проверено. Выявленные недостатки необходимо зафиксировать в акте, оговорить обязанности сторон, связанные с выявлением недостатков. Если недостатки, которые препятствуют использованию имущества, могут быть обнаружены во время передачи имущества, но будут обнаружены лишь при его использовании, арендатор не сможет предъявить требования, связанные с этими недостатками (п. 2 ст. 612 ГК РФ). Рекомендуем в акте указать недостатки, которые не препятствуют использованию имущества. Это поможет избежать споров с арендодателем о причинах и времени их возникновения.*

*Арендодателю! Если арендодатель не предоставит арендатору вместе с имуществом все его принадлежности, есть риск, что арендатор потребует расторжения договора и возмещения убытков (п. 2 ст. 611 ГК РФ).*

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с другой стороны составили настоящий акт приема-передачи (далее – Акт) к договору аренды здания (сооружения) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передал во временное владение и пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

Наименование: \_\_\_\_\_

Вид недвижимого имущества: \_\_\_\_\_ (здание или сооружение) \_\_\_\_\_

Назначение: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Условный номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Инвентарный номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Общая площадь: \_\_\_\_\_

Этажность: \_\_\_\_\_

Высота: \_\_\_\_\_

Протяженность: \_\_\_\_\_

Глубина: \_\_\_\_\_

Объем: \_\_\_\_\_

Площадь застройки: \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_

(иные индивидуальные характеристики объекта)

*(Пункт 2 следует включить, если при приеме-передаче были сняты показания приборов учета. В противном случае его следует удалить и последующую нумерацию пунктов изменить.)*

2. При приеме-передаче Имущества стороны сняли показания установленных в нем приборов учета:

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Модель, номер счетчика	Текущие показания

3. *(Выбрать нужное, остальное удалить)*

- Имущество осмотрено и проверено Арендатором, принято им без замечаний. Состояние Имущества удовлетворительное, недостатки отсутствуют.

- Имущество осмотрено и проверено Арендатором. Выявлены следующие недостатки.

Недостатки, препятствующие использованию Имущества в соответствии с Договором:

(недостатки и их характеристика) .

Недостатки, не препятствующие использованию Имущества в соответствии с Договором:

(недостатки и их характеристика) .

4. *(Если в принимаемом Имуществе были выявлены недостатки, необходимо выбрать нужное, остальное удалить. В случае отсутствия недостатков данный пункт удалить)*

- Арендодатель обязуется \_\_\_\_\_ (срок) \_\_\_\_\_ за свой счет устранить недостатки, препятствующие использованию Имущества. Арендная плата за время ремонта не взимается.

- В связи с недостатками, препятствующими использованию Имущества, стороны договорились соразмерно уменьшить арендную плату следующим образом: (сумма, на которую уменьшается арендная плата, и ее обоснование, например: сумма расходов, которые Арендатор вынужден будет понести в связи с недостатками, сумма, пропорциональная неполученной выгоде, и т.п.) .

- Арендатор \_\_\_\_\_ (срок) \_\_\_\_\_ самостоятельно устраняет недостатки, препятствующие использованию Имущества. Арендодатель обязуется \_\_\_\_\_ (срок) \_\_\_\_\_ возместить расходы Арендатора, понесенные на устранение этих недостатков. Расходы возмещаются в сумме, подтвержденной предоставленными Арендатором документами. Арендная плата за время ремонта не взимается.

- \_\_\_\_\_ (иное) \_\_\_\_\_ .

5. Акт составлен в (указать количество) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для (указать собственника, иное лицо) .



Арендодатель	Арендатор
<p>Наименование: _____</p> <p>Адрес, указанный в ЕГРЮЛ</p> <p>Почтовый адрес</p> <p>ОГРН</p> <p>ИНН</p>	<p>Наименование: _____</p> <p>Адрес, указанный в ЕГРЮЛ</p> <p>Почтовый адрес</p> <p>ОГРН</p> <p>ИНН</p>
<p>от имени Арендодателя: _____ (должность)</p> <p>_____ (подпись) / ____ (Ф.И.О.) /</p> <p>М.П.</p>	<p>от имени Арендатора: _____ (должность)</p> <p>_____ (подпись) / ____ (Ф.И.О.) /</p> <p>М.П.</p>

## Акт возврата недвижимого имущества

*Арендодателю! Возвращаемое имущество должно быть осмотрено и проверено. Выявленные недостатки необходимо зафиксировать в акте. Иначе есть риск, что арендодатель не сможет потребовать возмещения расходов на устранение недостатков, за которые отвечает арендатор (см. [Путеводитель по судебной практике](#)).*

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с другой стороны составили настоящий акт возврата (далее – Акт) к договору аренды здания (сооружения) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. о нижеследующем:

1. Арендатор вернул находившееся у него во временном владении и пользовании, а Арендодатель принял следующее недвижимое имущество (далее – Имущество):

Наименование: \_\_\_\_\_

Вид недвижимого имущества: \_\_\_\_\_ (здание или сооружение) \_\_\_\_\_

Назначение: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Условный номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Инвентарный номер: \_\_\_\_\_, присвоен \_\_\_\_\_ (кем и когда) \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Общая площадь: \_\_\_\_\_

Этажность: \_\_\_\_\_

Высота: \_\_\_\_\_

Протяженность: \_\_\_\_\_

Глубина: \_\_\_\_\_

Объем: \_\_\_\_\_

Площадь застройки: \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(иные индивидуальные характеристики объекта)

2. (Выбрать нужное, остальное удалить)

- Имущество осмотрено и проверено Арендодателем, принято им без замечаний. Состояние Имущества удовлетворительное, недостатки отсутствуют.

- Имущество осмотрено и проверено Арендодателем. Выявлены следующие недостатки.



## Акт возврата документов, относящихся к недвижимому имуществу

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, далее именуем \_\_\_\_\_ "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), действующего в соответствии с \_\_\_\_\_ (наименование документа, подтверждающего полномочия) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. и на основании Устава, с другой стороны составили настоящий акт возврата (далее – Акт) к договору аренды здания (сооружения) № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с прекращением Договора Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующие документы, относящиеся к недвижимому имуществу - объекту аренды по Договору:

- \_\_\_\_\_ (наименование, оригинал/копия) на \_\_\_\_\_ л.;
- \_\_\_\_\_ (наименование, оригинал/копия) на \_\_\_\_\_ л.;
- \_\_\_\_\_ (наименование, оригинал/копия) на \_\_\_\_\_ л.

2. Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель	Арендатор
Наименование: _____ Адрес, указанный в ЕГРЮЛ Почтовый адрес ОГРН ИНН	Наименование: _____ Адрес, указанный в ЕГРЮЛ Почтовый адрес ОГРН ИНН
от имени Арендодателя: <u>_____ (должность)</u>  <u>_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.) /</u>  М.П.	от имени Арендатора: <u>_____ (должность)</u>  <u>_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.) /</u>  М.П.