



ДОГОВОР № _____

аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2013 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 221,4 кв.м, а именно: помещение № 1 по плану первого этажа здания, помещение № 6 по плану второго этажа здания, помещения №№ 1-5, 5а, 8, 10, 12-15 по плану третьего этажа здания.**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения, и передаются Арендатору для _____.

Общая площадь всего здания составляет **1683,4 кв.м.**

1.2. Передача нежилых помещений осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Сумма годовой арендной платы по Договору составляет **1 343 854,20 руб. (в т.ч. НДС)**. Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

1.4. Срок действия договора устанавливается **с 12 марта 2013 года по 31 марта 2018 года.**

1.5. В соответствии со п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендатора. Расходы по государственной регистрации данного Договора аренды несет Арендатор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилые помещения Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования

Арендатором помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилые помещения от Арендатора по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

2.3. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса, склада).*** Осуществлять в арендуемых помещениях _____ деятельность с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.4 настоящего договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

2.3.4. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за территорией, прилегающей к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;
- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;
- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.5. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемых помещений, а также расходы на содержание и ремонт нежилого здания, в котором расположены арендуемые помещения, пропорционально их площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемых помещений. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.3.10. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на земельном участке, прилегающем к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последним налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.12. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.13. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.14. Осуществлять права пользования помещениями в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе в установленном порядке его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.15. Принимать участие (пропорционально площади арендуемых помещений) в работах по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- объемно-пространственная композиция (три параллелепипеда, объединенных в плане в букву «П»);

- высотные характеристики (здание двухэтажное);

- конфигурация здания (состоит из трех прямоугольных объемов, северо-восточный объем, где рельеф активно понижается, имеет, вместе с цокольным, три этажа; юго-восточный, северо-восточный, юго-западный и северо-западный углы скруглены, западный и юго-восточный фасады обрамлены крытой галереей);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (выполнено с использованием черт стилей «классицизм» и «модерн»: фасады ритмично членятся оконными и дверными проемами; ленточный карниз в завершении стен; плоские пилястры с лепными капителями; профилированное обрамление оконных проемов; крытая галерея с высокими на уровне второго этажа проемами арочной формы, угловая башня круглая в сечении с арочными проемами, чередующимися с барельефами и полусферической крышей, парапет по краю крыши с металлическим ограждением; подкарнизный пояс, состоящий из плоских лепных консолей, подиум с боковыми лестницами и металлическим ограждением);

- виды обработки фасадной плоскости (побелка по штукатурке, облицовочный кирпич);

- колористическое решение (основной колор – желтый охристый, декоративные элементы выделены белым цветом);

- фундамент (кирпичный, ленточный);

- капитальные стены (глиняный кирпич на известковом растворе);

- перекрытия (плоские, сводчатые);

- крыша (двускатная, покрыта кровельной сталью по деревянным балкам и обрешетке);

- пропорциональное соотношение размеров оконных и дверных проемов, соотношение проемов и простенков, ритм расположения оконных проемов по фасадам (оконные проемы на уровне первого этажа – широкие, на уровне второго этажа – узкие, расположены по три над широкими окнами первого этажа);

- проемы дверные и оконные (дверные и оконные проемы прямоугольной формы, двери – деревянные; деревянные оконные рамы);

- планировочная структура внутренних помещений (торговые залы, сообщающиеся друг с другом).

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемых помещений, связанных с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.17. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.18. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.19. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилые помещения Арендодателю по акту приема - передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.20. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.21. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области с заявлением о регистрации договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2013 года (начиная с 12 марта 2013 года)** в сумме **63 269,97 руб.** на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме **11 388,60 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма квартальной арендной платы составляет **335 963,55 руб.** (в т.ч. НДС); расчётная сумма годовой арендной платы составляет **1 343 854,20 руб.** (в т.ч. НДС).

Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала (см. таблицу).

1 квартал 2013 г. (начиная с 12.03.2013)	2 квартал 2013 г.	3 квартал 2013 г.	4 квартал 2013 г.
63 269,97 руб. + 11 388,60 руб. (НДС)	284 714,87 руб. + 51 248,68 руб. (НДС)	284 714,87 руб. + 51 248,68 руб. (НДС)	284 714,87 руб. + 51 248,68 руб. (НДС)

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

3.3. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.3 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду здание.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.4 – 2.3.10, 2.3.12 - 2.3.15, раздела 6 настоящего Договора аренды.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.4 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере _____ (_____) руб.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемых помещений должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.5. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г.Владимира
Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47
УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);
счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области
БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120
ИНН 3302008241, КПП 332801001

Арендатор: _____
Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания с указанием арендуемых площадей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

МП

От Арендатора

МП

А К Т
приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда

г.Владимир

12 марта 2013 г.

В соответствии с договором аренды нежилых помещений от _____ № _____ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передает в аренду, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 221,4 кв.м, а именно: помещение № 1 по плану первого этажа здания, помещение № 6 по плану второго этажа здания, помещения №№ 1-5, 5а, 8, 10, 12-15 по плану третьего этажа здания.**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения и передаются Арендатору для _____.

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые помещения и инженерные коммуникации в них находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя**От Арендатора**

МП

МП



ДОГОВОР № _____

аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2013 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 410,9 кв.м, а именно: помещения №№ 11-16, 19, 20, 24-28, 28а, 28б, 29-32, 35-37 по плану подвала здания, помещения №№ 11-29 по плану первого этажа здания (помещение IV, инвентарный номер 17:401:001:002007710:0001:20004 согласно кадастровому паспорту помещения от 17.07.2012).**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения, и передаются Арендатору для размещения предприятия общественного питания.

Общая площадь всего здания составляет **1683,4 кв.м.**

1.2. Передача нежилых помещений осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Сумма годовой арендной платы по Договору составляет **2 212 069,80 руб. (в т.ч. НДС)**. Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

1.4. Срок действия договора устанавливается с **12 марта 2013 года по 31 марта 2018 года.**

1.5. В соответствии со п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендатора. Расходы по государственной регистрации данного Договора аренды несет Арендатор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилые помещения Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования

Арендатором помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилые помещения от Арендатора по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

2.3. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3. Осуществлять в арендуемых помещениях деятельность по оказанию услуг общественного питания с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.4 настоящего договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

2.3.4. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за территорией, прилегающей к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;
- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;
- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.5. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемых помещений, а также расходы на содержание и ремонт нежилого здания, в котором расположены арендуемые помещения, пропорционально их площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемых помещений. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.3.10. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на земельном участке, прилегающем к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, работы без разрешения соответствующих

компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последним налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.12. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.13. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.14. Осуществлять права пользования помещениями в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе в установленном порядке его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.15. Принимать участие (пропорционально площади арендуемых помещений) в работах по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- объемно-пространственная композиция (три параллелепипеда, объединенных в плане в букву «П»);

- высотные характеристики (здание двухэтажное);

- конфигурация здания (состоит из трех прямоугольных объемов, северо-восточный объем, где рельеф активно понижается, имеет, вместе с цокольным, три этажа; юго-восточный, северо-восточный, юго-западный и северо-западный углы скруглены, западный и юго-восточный фасады обрамлены крытой галереей);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (выполнено с использованием черт стилей «классицизм» и «модерн»: фасады ритмично членятся оконными и дверными проемами; ленточный карниз в завершении стен; плоские пилястры с лепными капителями; профилированное обрамление оконных проемов; крытая галерея с высокими на уровне второго этажа проемами арочной формы, угловая башня круглая в сечении с арочными проемами, чередующимися с барельефами и полусферической крышей, парапет по краю крыши с металлическим ограждением; подкарнизный пояс, состоящий из плоских лепных консолей, подиум с боковыми лестницами и металлическим ограждением);

- виды обработки фасадной плоскости (побелка по штукатурке, облицовочный кирпич);

- колористическое решение (основной колор – желтый охристый, декоративные элементы выделены белым цветом);

- фундамент (кирпичный, ленточный);

- капитальные стены (глиняный кирпич на известковом растворе);

- перекрытия (плоские, сводчатые);

- крыша (двускатная, покрыта кровельной сталью по деревянным балкам и обрешетке);

- пропорциональное соотношение размеров оконных и дверных проемов, соотношение проемов и простенков, ритм расположения оконных проемов по фасадам (оконные проемы на уровне первого этажа – широкие, на уровне второго этажа – узкие, расположены по три над широкими окнами первого этажа);

- проемы дверные и оконные (дверные и оконные проемы прямоугольной формы, двери – деревянные; деревянные оконные рамы);

- планировочная структура внутренних помещений (торговые залы, сообщающиеся друг с другом).

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемых помещений, связанных с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.17. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.18. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.19. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилые помещения Арендодателю по акту приема - передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.20. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.21. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области с заявлением о регистрации договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2013 года (начиная с 12 марта 2013 года)** в сумме **104 146,41 руб.** на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме **18 746,35 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма квартальной арендной платы составляет **553 017,45 руб.** (в т.ч. НДС); расчётная сумма годовой арендной платы составляет **2 212 069,80 руб.** (в т.ч. НДС).

Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала (см. таблицу).

1 квартал 2013 г. (начиная с 12.03.2013)	2 квартал 2013 г.	3 квартал 2013 г.	4 квартал 2013 г.
104 146,41 руб. + 18 746,35 руб. (НДС)	468 658,86 руб. + 84 358,59 руб. (НДС)	468 658,86 руб. + 84 358,59 руб. (НДС)	468 658,86 руб. + 84 358,59 руб. (НДС)

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

3.3. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.3 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду здание.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.4 – 2.3.10, 2.3.12 - 2.3.15, раздела 6 настоящего Договора аренды.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.4 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере _____ (_____) руб.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемых помещений должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.5. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г.Владимира
Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47
УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);
счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области
БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120
ИНН 3302008241, КПП 332801001

Арендатор: _____
Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания с указанием арендуемых площадей;
- 4) копия кадастрового паспорта помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП

А К Т
приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда

г.Владимир

12 марта 2013 г.

В соответствии с договором аренды нежилых помещений от _____ № _____ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передает в аренду, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Гагарина, д.1, общей площадью 410,9 кв.м, а именно: помещения №№ 11-16, 19, 20, 24-28, 28а, 28б, 29-32, 35-37 по плану подвала здания, помещения №№ 11-29 по плану первого этажа здания (помещение IV, инвентарный номер 17:401:001:002007710:0001:20004 согласно кадастровому паспорту помещения от 17.07.2012).**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения, и передаются Арендатору для размещения предприятия общественного питания.

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые помещения и инженерные коммуникации в них находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя**От Арендатора**

МП

МП



ДОГОВОР № _____

аренды нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2013 г.

Управление муниципальным имуществом г.Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Георгиевская, д.3, общей площадью 122,1 кв.м, а именно: помещения №№ 1-9 по плану подвала здания (инвентарный номер 17:401:001:003372170:0001:20000 согласно кадастровому паспорту от 22.08.2008).**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения, и передаются Арендатору для _____.

Общая площадь всего здания составляет **737,2 кв.м.**

1.2. Передача нежилых помещений осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несёт все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Сумма годовой арендной платы по Договору составляет **615 881,80 руб. (в т.ч. НДС).**

Расчёт арендной платы производится по «Методике расчёта арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

1.4. Срок действия договора устанавливается с **12 марта 2013 года по 31 марта 2018 года.**

1.5. В соответствии со п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендатора. Расходы по государственной регистрации данного Договора аренды несет Арендатор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Арендодатель** обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилые помещения Арендатору по акту приема-передачи с указанием технического состояния и типовой характеристики помещений.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования

Арендатором помещений, переданных ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, принять нежилые помещения от Арендатора по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

2.3. **Арендатор** обязуется:

2.3.1. Использовать нежилые помещения в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и их целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемых помещениях санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию нежилыми помещениями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемых помещениях производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счёт его средств.

2.3.3. ***(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса, склада).*** Осуществлять в арендуемых помещениях _____ деятельность с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.4 настоящего договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

2.3.4. Самостоятельно или за свой счёт осуществлять уход за территорией, прилегающей к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, и вести те работы по помещениям, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твёрдых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;
- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;
- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.5. Своевременно и в полном объёме вносить арендную плату за нежилые помещения, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемых помещений, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора, без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объекта или его части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт, нести расходы на содержание арендуемых помещений, а также расходы на содержание и ремонт нежилого здания, в котором расположены арендуемые помещения, пропорционально их площади. Самостоятельно или за свой счёт принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемых помещений. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Поддерживать фасад здания, в котором арендуются помещения, в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать долю в ремонте фасада, пропорциональную доле площади занимаемых Арендатором помещений в общей площади здания.

2.3.10. Не осуществлять в арендуемых помещениях и на земельном участке, прилегающем к зданию, в котором расположены арендуемые помещения, работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природо-охранительных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последним налога на имущество, пропорционально арендуемым площадям.

2.3.12. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.13. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.14. Осуществлять права пользования помещениями в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе в установленном порядке его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.15. Принимать участие (пропорционально площади арендуемых помещений) в работах по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- объемно-пространственная композиция (параллелепипед, к которому с севера примыкает полукруглая башня);

- высотные характеристики (здание двухэтажное);

- конфигурация здания (здание двухэтажное, в плане – прямоугольное, выстроенное по типу «низ каменный, верх деревянный» под четырехскатной крышей; вход в здание осуществляется с северного фасада через пристройку к основному объему в виде ротонды);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (декор сосредоточен на кирпичной части здания: тянутый профилированный карниз в завершении цоколя, первого этажа; полукруглая башня северного фасада с крыльцом, оборудованным колончатый портиком с прямоугольным фронтоном, кованым козырьком на фигурных кронштейнах, белокаменными ступенями округлой формы и двумя кованными светильниками по обе стороны от входа; главный вход восточного фасада с 4-колончатый портиком и парадной лестницей; завершения трех центральных окон первого этажа западного фасада профилированными карнизами; подшивной узорчатый карниз в завершении стен второго этажа; простые деревянные наличники на оконных проемах второго этажа);

- виды обработки фасадной плоскости (побелка по штукатурке, окраска по обшивке);

- колористическое решение фасадов (первый этаж – желтый охристый, второй и третий этажи – бледный серо-голубой, декоративные элементы выделены белым цветом);

- фундамент (бутовый, ленточный);

- капитальные стены (низ - глиняный кирпич на известковом растворе, верх – бревенчатые, рубленные в «обло», обшитые тесом);

- перекрытия (подвалы – сводчатые, первый и второй этажи - плоские);

- крыша (двускатная с торцовыми вальмами, покрыта кровельной сталью по деревянным стропилам и обрешетке);

- проемы дверные и оконные (дверные и оконные проемы прямоугольной формы, двери – деревянные филенчатые; оконные заполнения - деревянные рамы с переплетами);

- планировочная структура внутренних помещений (ряд помещений, разных по площади подвальной части здания, большой зал первого этажа, коридорная схема второго этажа);

- элементы интерьера (лепные карнизы по периметру стен и потолков).

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемые помещения для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций занимаемых помещений, связанных с общей эксплуатацией здания.

При наличии в помещениях инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.17. Освободить помещения в связи с аварийным состоянием конструкций зданий (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.18. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.19. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения договора вернуть нежилые помещения Арендодателю по акту приема - передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учётом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.20. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.21. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области с заявлением о регистрации договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2013 года (начиная с 12 марта 2013 года)** в сумме **28 996,32 руб.** на расчётный счёт Арендодателя, НДС в сумме **5 219,34 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчётная сумма квартальной арендной платы составляет **153 970,45 руб.** (в т.ч. НДС); расчётная сумма годовой арендной платы составляет **615 881,80 руб.** (в т.ч. НДС).

Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчётный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала (см. таблицу).

1 квартал 2013 г. (начиная с 12.03.2013)	2 квартал 2013 г.	3 квартал 2013 г.	4 квартал 2013 г.
28 996,32 руб. + 5 219,34 руб. (НДС)	130 483,43 руб. + 23 487,02 руб. (НДС)	130 483,43 руб. + 23 487,02 руб. (НДС)	130 483,43 руб. + 23 487,02 руб. (НДС)

Годовая арендная плата включает плату за пользование нежилыми помещениями, являющимися предметом торгов и местами общего пользования площадью 10,0 кв.м (часть помещений №№ 9, 10, 12 по плану первого этажа здания).

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчёта арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчёте коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

3.3. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несёт ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за всё время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения, другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое даёт возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трёх месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемые помещения (строения) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.3 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду здание.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.4 – 2.3.10, 2.3.12 - 2.3.15, раздела 6 настоящего Договора аренды.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.4 Договора, настоящий договор считается прекращённым. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере _____ (_____) руб.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемых помещений должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасаде и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, даётся в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.5. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г.Владимира
Юридический адрес: 600005, г.Владимир, Октябрьский проспект, д.47
УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира);
счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области
БИК 041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120
ИНН 3302008241, КПП 332801001

Арендатор: _____
Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчёт арендной платы;
- 3) выкопировка из технического паспорта здания с указанием арендуемых площадей;
- 4) копия кадастрового паспорта помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП

Приложение № 1
к договору аренды
от _____ 2013 № _____

А К Т
приема-передачи помещений муниципального нежилого фонда

г.Владимир

12 марта 2013 г.

В соответствии с договором аренды нежилых помещений от _____ № _____ «Арендодатель» - **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** передаёт в аренду, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: **г.Владимир, ул.Георгиевская, д.3, общей площадью 122,1 кв.м, а именно: помещения №№ 1-9 по плану подвала здания (инвентарный номер 17:401:001:003372170:0001:20000 согласно кадастровому паспорту от 22.08.2008).**

Указанные муниципальные нежилые помещения располагаются в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения, и передаются Арендатору для _____.

На момент подписания акта сдаваемые в аренду нежилые помещения и инженерные коммуникации в них находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП



ДОГОВОР № _____

аренды нежилого здания, являющегося муниципальной собственностью

г. Владимир

_____ 2013 г.

Управление муниципальным имуществом г. Владимира (ОГРН 1033302008233), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления Шиша Дмитрия Николаевича, действующего на основании Положения об Управлении, и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании Устава, в соответствии с протоколом _____ от _____ 2013 года, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое здание, расположенное по адресу: **г.Владимир, Студеная гора, д.3 литера А, общей площадью 1349,8 кв.м (инвентарный номер 17:401:002:000355710 согласно кадастровому паспорту от 13.09.2012)**, являющееся памятником градостроительства и архитектуры регионального значения.

Указанное нежилое здание является муниципальной собственностью и передается Арендатору для _____.

1.2. Передача нежилого здания осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами Договора и являющемуся Приложением № 1 к нему.

После подписания акта приема-передачи Арендатор получает право пользоваться имуществом в соответствии с его целевым назначением.

С этого же момента на Арендатора переходит риск случайной гибели или случайного повреждения полученного им в аренду имущества и Арендатор несет все расходы по поддержанию имущества в надлежащем порядке.

1.3. Сумма годовой арендной платы по Договору составляет **5 049 460,04 руб. (в т.ч. НДС)**. Расчет арендной платы производится по «Методике расчета арендной платы за нежилые помещения», утвержденной решением Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 № 170.

Арендная плата по Договору не включает плату за пользование земельным участком.

1.4. Срок действия договора устанавливается с **12 марта 2013 года по 31 марта 2018 года**.

1.5. В соответствии со п.2 ст.425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора аренды, в том числе в части внесения арендной платы за пользование нежилым зданием, применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания акта приема-передачи нежилого здания.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Регистрация Договора, изменений и дополнений к нему, соглашения о расторжении Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является обязанностью Арендатора. Расходы по государственной регистрации данного Договора аренды несет Арендатор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать в аренду нежилое здание Арендатору по акту приема-передачи с указанием его технического состояния и типовой характеристики.

2.1.2. Оказывать в период действия Договора аренды Арендатору консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования Арендатором нежилого здания, переданного ему во временное владение и пользование по настоящему Договору аренды.

2.1.3. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором принять нежилое здание от Арендатора по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды 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.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Использовать нежилое здание в строгом соответствии с условиями настоящего Договора и его целевым назначением.

2.3.2. Соблюдать в арендуемом здании санитарные, технические, противопожарные и иные требования, предъявляемые к пользованию жилыми зданиями, эксплуатировать недвижимое имущество в соответствии с принятыми нормами эксплуатации.

Примечание: при отсутствии у арендатора специальных ремонтно-эксплуатационных служб профилактическое обслуживание и текущий ремонт инженерно-технических коммуникаций в арендуемом здании производится соответствующими жилищно-коммунальными службами по договору с Арендатором за счет его средств.

2.3.3. *(Подлежит включению в текст договора во всех случаях, кроме сдачи в аренду нежилых помещений, предназначенных для размещения офиса).* Осуществлять в арендуемом здании _____ деятельность с момента подписания акта приема-передачи и до окончания срока, указанного в пункте 1.4 настоящего договора, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Арендодателя.

2.3.4. Самостоятельно или за свой счет осуществлять уход за прилегающей к арендуемому зданию территорией и вести те работы по зданию, которые предусмотрены настоящим Договором.

В двухнедельный срок после подписания настоящего Договора:

- заключить отдельный договор со специализированным предприятием по уборке твердых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к зданию;

- заключить договоры на коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание;

- обратиться в Управление архитектуры, строительства и земельных ресурсов администрации г.Владимира с заявлением об оформлении соответствующих земельно-правовых документов на земельный участок.

2.3.5. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за нежилое здание, плату за коммунальные и эксплуатационные услуги.

2.3.6. Не производить перепланировок, переоборудования, реконструкцию, капитальный ремонт арендуемого здания, а также других неотделимых улучшений арендованного имущества, вызываемых потребностями Арендатора без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.7. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры субаренды, договоры залога, безвозмездного пользования, внесение права на аренду Объектов или их части в уставный капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

2.3.8. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества. Самостоятельно или за свой счет принимать необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем занимаемого здания. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендованного имущества.

2.3.9. Поддерживать фасад арендуемого здания в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт в установленные Арендодателем сроки, либо по требованию Арендодателя оплачивать ремонт фасада здания.

2.3.10. Не осуществлять в арендуемом здании и на прилегающем земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

2.3.11. В месячный срок после получения соответствующего уведомления заключить с Арендодателем дополнительное соглашение о возмещении Арендатором затрат Арендодателя, связанных с оплатой последним налога на имущество в отношении арендуемого здания.

2.3.12. В течение 40 дней с момента подписания акта приема-передачи помещений оформить в Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области охранное обязательство на арендуемый объект.

2.3.13. В трехдневный срок с момента оформления охранного обязательства на арендуемый объект представить Арендодателю его копию.

2.3.14. Осуществлять права пользования помещениями в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в том числе:

- обеспечивать физическую сохранность объекта культурного наследия, в том числе его консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию объекта культурного наследия условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения работ по его сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность объекта.

2.3.15. Выполнять работы по сохранению объекта культурного наследия, предметом охраны которого является:

- особенности стилистической характеристики здания (образец гражданской общественной архитектуры XX века, декор фасадов которого выполнен в барочных традициях XVIII века: асимметричная композиция главного фасада с несимметричным расположением большого и малого ризалитов, а также смещенного парадного входа – характерна для стиля модерн, формы архитектурного декора фасадов – карнизы, фронтоны, наличники – близки принципам классицизма);

- объемно-пространственная композиция (состоит из двух прямоугольных объемов, образующих в плане букву «Г»);

- высотные характеристики (здание двухэтажное, со стороны двора, где рельеф местности сильно понижается - трехэтажное);

- конфигурация здания (здание с осевым построением юго-восток – северо-запад, в плане буква «Г» с главным входом на северо-восточном фасаде, оборудованным каменным крыльцом);

- композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов (смещенный влево ризалит большого выноса в три оконных проема, которые на уровне второго этажа разделены плоскими пилястрами с базами и капителями, и завершенный небольшим треугольным фронтоном; правый фланкирующий ризалит небольшого выноса в два оконных проема с угловыми плоскими пилястрами, завершенными невысокими столбиками; между ризалитами фасады ритмично членятся оконными проемами прямоугольной формы; два ряда окон организуют горизонтальное членение фасадов; преобладающее горизонтальное членение фасадов определяется также профилированными междуэтажными поясками в виде полочки с каблучком и венчающим карнизом аналогичного профиля; оконные проемы первого этажа обрамлены рамочными наличниками с замковыми камнями, второго этажа – рамочными наличниками с треугольными сандриками в виде фронтонов, поддерживаемых кронштейнами; наличники опираются на подоконник, под которым помещены выступающие из плоскости наличника прямоугольные филенки; центральный вход выделен каменным порталом, козырек которого поддерживают массивные кронштейны, переходящие в боковые части наличника входного дверного проема; к входу ведет полуовальная лестница с веерообразно расходящимися ступенями; входная деревянная двупольная дверь с срезной композицией, выполненной в стиле модерн; завершает фасады карниз с модульонами и рядом зубчиков под ним);

- виды обработки фасадной плоскости (не обработана, декоративные элементы оштукатурены и окрашены);

- колористическое решение фасадной плоскости (естественный цвет красного кирпича, декоративные элементы выделены белым цветом);

- фундамент (булыжный, ленточный);

- капитальные стены (глиняный кирпич на известковом растворе);

- перекрытия (плоские, кирпичные сводики по металлическим балкам);

- крыша (четырёхскатная, покрыта кровельной сталью);

- проемы дверные и оконные (дверные и оконные проемы прямоугольной формы, двери – деревянные филенчатые; оконные заполнения - деревянные рамы с переплетами);

- планировочная структура внутренних помещений (двухсторонняя коридорная схема);

- лестницы (каменная с кованым фигурным ограждением и деревянными перилами).

2.3.16. Обеспечивать представителям Арендодателя доступ в арендуемое здание для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора.

Обеспечивать доступ специалистов жилищно-коммунальных служб в занимаемое здание для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций.

При наличии в арендуемом здании инженерных коммуникаций в случае возникновения аварийных ситуаций – обеспечивать незамедлительный доступ в здание работников ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

2.3.17. Освободить здание в связи с аварийным состоянием конструкций (или их части), постановкой здания на капитальный ремонт или его ликвидацией по градостроительным соображениям по требованию Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.18. Незамедлительно информировать Арендодателя обо всех чрезвычайных ситуациях с арендуемым имуществом, а также о приостановлении эксплуатации, запрете на эксплуатацию имущества, вынесенном государственными надзорными органами, или ином событии, в результате которого стало невозможным дальнейшее использование имущества либо его части, и своевременно принимать все возможные меры по возобновлению его эксплуатации и предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения имущества.

2.3.19. В случае прекращения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором, в день прекращения действия Договора вернуть нежилое здание Арендодателю по акту приема передачи в состоянии, в котором соответствующее имущество было предоставлено Арендатору, с учетом нормативного износа и улучшений имущества, произведенных в соответствии с условиями настоящего Договора и согласованных Арендодателем.

Арендатор обязуется при этом подготовить имущество к передаче Арендодателю, составить акт приема-передачи и представить его на подписание.

Если при возврате имущества будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормативным износом, Арендатор обязан возместить убытки.

2.3.20. Обо всех изменениях организационно-правовой формы, юридического адреса или иных реквизитов юридического лица уведомить Арендодателя в десятидневный срок.

2.3.21. В течение 5 дней с момента подписания настоящего договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области с заявлением о регистрации договора.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. При подписании Договора Арендатором вносится арендная плата за **1 квартал 2013 года (начиная с 12 марта 2013 года)** в сумме **237 733,52 руб.** расчетный счет Арендодателя, НДС в сумме **42 792,03 руб.** - в налоговый орган по месту регистрации Арендатора как налогового агента.

На момент заключения Договора расчетная сумма квартальной арендной платы составляет **1 262 365,01 руб.** (в т.ч. НДС); расчетная сумма годовой арендной платы составляет **5 049 460,04 руб.** (в т.ч. НДС).

Оплата производится арендатором ежеквартально, за каждый расчетный квартал не позднее 10 (десятого) числа первого месяца каждого квартала (см. таблицу).

1 квартал 2013 г. (начиная с 12.03.2013)	2 квартал 2013 г.	3 квартал 2013 г.	4 квартал 2013 г.
237 733,52 руб. + 42 792,03 руб. (НДС)	1 069 800,86 руб. +192 564,15 руб. (НДС)	1 069 800,86 руб. +192 564,15 руб. (НДС)	1 069 800,86 руб. +192 564,15 руб. (НДС)

Датой оплаты считается дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Сумму налога на добавленную стоимость Арендатор самостоятельно перечисляет в налоговый орган по месту регистрации его как налогового агента.

В последующие годы размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утвержденной Советом народных депутатов города Владимира.

3.2. Размер годовой арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке (но не чаще 1 раза в год) в соответствии с Методикой расчета арендной платы, утверждаемой Советом народных депутатов города Владимира, и принимается Арендатором в безусловном порядке.

При этом числовые показатели примененных в расчете коэффициентов могут быть изменены Арендодателем в одностороннем порядке только на основании данных технической инвентаризации, либо соответствующих решений Совета народных депутатов города Владимира.

3.3. При изменении размера арендной платы Арендодатель направляет Арендатору заказным письмом, либо вручает под расписку уведомление об изменении арендной платы, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы по настоящему Договору не может быть пересмотрен Сторонами в сторону уменьшения.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора и принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

4.3. В случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока платежа, по день уплаты включительно.

4.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество после прекращения Договора, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать уплаты Арендатором неустойки в размере двукратной арендной платы за все время просрочки.

4.5. За нарушение Арендатором обязательств, не имеющих денежного выражения другой Стороне уплачивается штраф, составляющий 100 (сто) минимальных размеров оплаты труда, установленных законом на день уплаты штрафа.

4.6. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

Уплата штрафных санкций не освобождает виновную Сторону от возмещения материального ущерба и выполнения обязательств по Договору.

4.7. Ответственность в форме уплаты штрафов, пени возникает всякий раз, когда имеет место нарушение выполнения условий настоящего Договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий настоящего Договора, указанных в документации об аукционе или определенных на основании предложения победителя аукциона об условиях выполнения работ, которые необходимо выполнить в отношении муниципального имущества, права на которое передаются по настоящему Договору, по соглашению Сторон и в одностороннем порядке не допускается.

5.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке и без обращения в арбитражный суд полностью отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случаях, если Арендатор:

5.2.1. Пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями. Под неоднократным понимается такое количество нарушений, которое дает возможность сделать вывод о систематическом характере нарушений любых условий Договора аренды, в том числе и условий о сроках и размерах оплаты арендной платы.

5.2.2. Существенно ухудшает арендованное имущество.

5.2.3. Не внес арендной платы в течение трех месяцев после установленного Договором срока платежа.

5.2.4. Передал арендуемое здание (строение) как в целом, так и по частям, в субаренду, или передал свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного разрешения Арендодателя.

5.2.5. Прекратил или приостановил деятельность, указанную в п. 2.3.3 настоящего Договора, без согласия Арендодателя.

5.2.6. В течение длительного времени (более одного месяца) не использует переданное в аренду здание.

5.2.7. Нарушил условия любого из пунктов 2.3.4 – 2.3.10, 2.3.12 - 2.3.15, раздела 6 настоящего Договора аренды.

В предусмотренных настоящим пунктом случаях Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления об отказе Арендодателя от исполнения Договора, направляемого в адрес Арендатора заказным письмом либо вручаемого под расписку.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут досрочно судом по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса РФ.

5.4. По истечении срока, указанного в п. 1.4 Договора, настоящий договор считается прекращенным. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется по результатам проведения торгов.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

В течение 10 дней со дня подписания настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в разделе 8 настоящего договора аренды, денежную сумму, за которую было приобретено право аренды, в размере _____ (_____) руб.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

Условия и порядок возмещения Арендатору стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных с согласия Арендодателя, определяются Порядком согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение, утвержденным Советом народных депутатов города Владимира.

7.2. Размещение рекламы на наружной части арендуемого здания должно быть согласовано в установленном порядке.

7.3. Размещение средств наружной рекламы на фасадах и торцах здания в соответствии с Правилами распространения наружной рекламы на территории города Владимира, с Арендатором не согласовывается.

7.4. Любое уведомление, либо извещение по данному Договору, дается в письменной форме в виде телекса, факсимильного сообщения, письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу. Уведомление считается данным в день отправления сообщения или почтового отправления.

7.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

7.7. Арендатор осмотрел передаваемое ему в аренду имущество и ознакомился с его техническим состоянием.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что все вопросы между ними разрешены и претензий друг к другу у них не имеется. Действия Сторон, оформленные настоящим Договором, соответствуют их действительной воле.

Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

7.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель: Управление муниципальным имуществом г. Владимира
Юридический адрес: 600005, г. Владимир, Октябрьский проспект, д.47
УФК по Владимирской области (Управление муниципальным имуществом г.Владимира),
счет 40101810800000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области, БИК
041708001, ОКАТО 17401000000, КБК 866 111 050 34 04 0000 120
ИНН 3302008241, КПП 332801001

Арендатор: _____
Юридический адрес: _____

К настоящему договору прилагаются:

- 1) акт приема-передачи;
- 2) расчет арендной платы;
- 3) копия технического паспорта здания;
- 4) копия кадастрового паспорта здания.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

М.П.

М.П.

Приложение N 1
к договору аренды
от «___» _____ 2013 № _____

А К Т
передачи здания муниципального нежилого фонда

г. Владимир

12 марта 2013 г.

В соответствии с договором аренды нежилого здания, являющегося муниципальной собственностью от «___» _____ 2013 № _____ «Арендодатель» **Управление муниципальным имуществом г.Владимира** сдает в аренду, а «Арендатор» – _____ принимает в аренду нежилое здание, расположенное по адресу: **г.Владимир, Студеная гора, д.3 литера А, общей площадью 1349,8 кв.м (инвентарный номер 17:401:002:000355710 согласно кадастровому паспорту от 13.09.2012), являющееся памятником градостроительства и архитектуры регионального значения для осуществления**

_____.

На момент подписания акта сдаваемое в аренду нежилое здание и инженерные коммуникации в нем находятся в удовлетворительном состоянии, что подтверждается материалами фотофиксации на ___ листах.

Претензий по передаваемому объекту у Арендатора не имеется.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора аренды от _____ № _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя

От Арендатора

МП

МП