

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Г. ЛИПЕЦКА**

1 09 20 г. № 20-41/20

г. Липецк

«01» сентября 2020

МБУ ДО "Детская художественная школа № 2 им. В.И. СУРИКОВА" в лице директора Кошеляевой Ирины Семеновны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Власов Александр Александрович, именуемое(ый) в дальнейшем "Арендатор", в лице Индивидуального предпринимателя Власова Александра Александровича, действующего на основании Свидетельства, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование: нежилое помещение площадью 5,00 кв.м., расположенное по адресу: г. Липецк, ул. Циолковского, д. 27 согласно прилагаемому плану-схеме с обозначением сдаваемого в аренду недвижимого имущества, с указанием размера арендуемой площади, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1).

1.2. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора, будет использоваться под прочую розничную торговлю вне магазинов (установка кофеаппарата).

1.3. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора, является муниципальной собственностью, не заложено, не арестовано, права третьих лиц отсутствуют.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается с "01" сентября 2020 г. по "30" августа 2021 г.

2.2. Настоящий договор подлежит учету Арендодателем путем его внутренней регистрации. В случае если настоящий договор подлежит государственной регистрации, договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Мероприятия по государственной регистрации осуществляются силами и за счет Арендатора.

2.3. Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств по нему, но не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА АРЕНДАТОРУ И ЕГО ВОЗВРАТА АРЕНДОДАТЕЛЮ

3.1. Арендодатель обязан передать, а Арендатор – принять указанное в разделе 1 настоящего договора недвижимое имущество. Передача недвижимого имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором и прилагается к настоящему договору.

3.2. Возврат имущества Арендодателю осуществляется за счет Арендатора.

3.3. Не позднее даты окончания срока действия договора или даты его досрочного расторжения, установленной соглашением сторон или судом, Арендатор обязан возвратить, а Арендодатель – принять недвижимое имущество, переданное по договору аренды. Возврат недвижимого имущества производится по акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором.

3.4. Произведенные Арендатором улучшения как неотделимые, так и отделимые, арендованного имущества, являются муниципальной собственностью, и их стоимость возмещению не подлежит.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Арендодателя:

4.1.1. Представитель Арендодателя имеет право в любое время беспрепятственно получать доступ к имуществу и производить его осмотр на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с настоящим договором.

4.1.2. Арендодатель имеет право на возмещение убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора.

4.1.3. Арендодатель не отвечает за недостатки имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, которые были оговорены в акте приема-передачи или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества при его передаче.

4.1.4. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора (расторгнуть

его во внесудебном порядке) или потребовать его расторжения в суде в случаях, установленных пунктом 7.3 настоящего договора.

4.1.5. Размер арендной платы подлежит изменению в одностороннем порядке Арендодателем и уплате Арендатором в измененном размере с даты, указанной в решении органов местного самоуправления, которое изменяет порядок расчета арендной платы или значения показателей применяемых при расчете.

4.1.6. Арендодатель в течение 30 дней с даты вступления в силу решений, указанных в пункте 4.1.5, направляет в адрес Арендатора письмо об изменении суммы арендной платы, которое носит характер уведомительный со стороны Арендодателя и обязательный к исполнению для Арендатора.

4.2. Права и обязанности Арендатора:

4.2.1. Арендатор обязан в течение 60 дней с момента подписания акта приема-передачи за свой счет производить регистрацию настоящего договора и с момента всех дополнительных соглашений к нему в Управлении федеральной регистрационной службы по Липецкой области в случае, если договор заключен на срок 1 год и более. В течении 5 дней после проведения государственной регистрации и получения отметки о таковой Арендатор представляет копию документов с отметкой о государственной регистрации Арендодателю.

4.2.2. Арендатор обязан использовать недвижимое имущество исключительно в целях, указанных в пункте 1.2 настоящего договора.

4.2.3. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет и без изменения размера арендной платы текущий и капитальный ремонт арендуемого недвижимого имущества, **и мест общего пользования**, в соответствии с действующими нормами и правилами.

В случае если Арендатор желает получить льготу по арендной плате при проведении капитального ремонта арендуемого недвижимого имущества, он обязан обратиться за разрешением на проведение капитального ремонта в комиссию администрации города Липецка по предоставлению соответствующих льгот в порядке, установленном нормативными актами органов местного самоуправления.

4.2.4. Арендатор обязан вносить арендную плату в установленные договором сроки и размере, а также дважды в год по истечении полугодия с начала календарного года проводить с Арендодателем сверку платежей за аренду муниципального имущества.

4.2.5. Арендатор обязан содержать прилегающий к арендуемому недвижимому имуществу земельный участок в надлежащем состоянии в соответствии с правилами содержания территории и элементов внешнего благоустройства города Липецка, а также поддерживать соответствующую часть фасада здания (сооружения), в котором расположено переданное имущество, в надлежащем техническом и эстетическом состоянии.

4.2.6. Арендатор обязан:

- в течение 30 рабочих дней с момента заключения настоящего договора заключить договоры на поставку коммунальных (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, отопление) и эксплуатационных услуг с поставщиками соответствующих услуг;
- в течении трех дней после заключения договоров на поставку коммунальных услуг предоставить Арендодателю их копии;
- своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы;
- в течение 5 рабочих дней с даты истечения срока действия указанных договоров, но в течение срока действия договора аренды, продлить указанные договоры или заключить их вновь и представить копии соответствующих документов Арендодателю.

4.2.7. Арендатор самостоятельно за свой счет принимает все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем (центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.) недвижимого имущества, переданного в аренду. Арендатор устраняет возникшие в арендуемом имуществе аварии за свой счет.

4.2.8. Арендатор обязан:

- обеспечивать доступ соответствующих специалистов в переданное недвижимое имущество для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания (сооружения);
- обеспечивать беспрепятственный доступ в переданное недвижимое имущество представителей Арендодателя, органов местного самоуправления и административных органов с целью проверки документации, контроля за использованием имущества, а также иных лиц при наличии разрешения от Арендодателя;
- не производить никаких реконструкций, перепланировок и переоборудования недвижимого имущества без письменного разрешения Арендодателя и иных лиц (в случае, если согласование с ними обязательно).

4.2.9. Арендатор обязан не позднее, чем за 30 дней до наступления даты прекращения действия договора письменно сообщить Арендодателю:

– о предстоящем освобождении недвижимого имущества как в связи с окончанием срока действия договора, так и при освобождении в случае досрочного расторжения договора. В случае если Арендатор нарушил предусмотренные настоящим пунктом сроки уведомления, то он обязан оплатить арендную плату за весь период времени, который исчисляется 30 днями, независимо от окончания срока действия договора с момента поступления в адрес Арендодателя письменного сообщения;

– о желании перезаключить договор аренды на новый срок в соответствии с действующим законодательством. В случае неисполнения данной обязанности или нарушения сроков уведомления наступают последствия, предусмотренные п. 2.3 настоящего договора.

4.2.10. На дату расторжения договора аренды Арендатор производит сверку расчетов по договорам, указанным в пункте 4.2.6 настоящего договора, и предоставляет акты сверки Арендодателю.

4.2.11. Арендатор обязан застраховать за свой счет имущество от страховых событий: огня, природных сил и стихийных бедствий, действия воды и противоправных действий третьих лиц, произошедших в период действия настоящего договора. Договор страхования должен быть заключен в пользу Арендодателя на срок действия договора аренды.

Арендатор обязан в течение месяца с момента заключения настоящего договора предоставить Арендодателю страховой полис (договор страхования), подтверждающий страхование имущества.

Страховая сумма по договору страхования должна быть равна страховой стоимости имущества, переданного в аренду.

Арендодатель при получении страхового возмещения по договору страхования, по решению комиссии администрации города Липецка по предоставлению льгот по арендной плате в связи с необходимостью проведения капитального ремонта, возмещает Арендатору осуществившему ремонт арендуемого недвижимого имущества, затраты на производство ремонта в пределах суммы полученного страхового возмещения.

4.2.12. Арендатор по согласованию с Арендодателем заключает договоры на размещение рекламы на фасаде арендуемого помещения.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

5.1. В течение 5 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи недвижимого имущества Арендатор обязан внести на счет Арендодателя предоплату в размере **месячной** арендной платы в соответствии с пунктом 5.4 настоящего договора. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Арендатора внесенная предоплата не возвращается.

5.2. Арендная плата по настоящему договору определяется в соответствии с муниципальными правовыми актами города Липецка и вносится Арендатором ежемесячно предоплатой до 5 числа текущего месяца безналичным перечислением на счет Арендодателя, указанный в разделе 10 настоящего договора. В арендную плату за площадь арендуемого имущества включается плата за места общего пользования. В случае неправильного оформления платежного поручения, а также отсутствия в платежном поручении указания на номер, дату договора, назначение и период платежа, оплата арендной платы не засчитывается.

5.3. Размер арендной платы подлежит одностороннему изменению Арендодателем в случае принятия органами местного самоуправления решений, изменяющих порядок ее расчета или значения показателей, применяемых при расчете.

Арендатор обязан уплачивать арендную плату в измененном размере, начиная с даты, содержащейся в указанных решениях органов местного самоуправления и направленном Арендатору уведомлении.

5.4. Размер арендной платы (без учета НДС) на момент заключения договора составляет **2886 (Две тысячи восемьсот восемьдесят шесть) руб. 22 коп.** в месяц за все арендованное имущество.

НДС на момент заключения договора составляет **577 (Пятьсот семьдесят семь) руб. 24 коп.** в месяц и уплачивается Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

Общая сумма по договору с учетом НДС составляет **3463 (Три тысячи четыреста шестьдесят три) руб. 46 коп.** в месяц за все арендованное имущество.

Общая сумма арендной платы (без учета НДС) за весь срок действия договора на момент заключения договора составляет **34634 (Тридцать четыре тысячи шестьсот тридцать четыре) руб. 64 коп.** за все арендованное имущество.

Общая сумма НДС за весь срок действия договора на момент заключения договора составляет **6926 (Шесть тысяч девятьсот двадцать шесть) руб. 88 коп.** и уплачивается Арендатором самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

Общая сумма за весь срок действия договора с учетом НДС на момент заключения договора составляет **41561 (Сорок одна тысяча пятьсот шестьдесят один) руб. 52 коп.** за все арендованное имущество.

Лист расчета арендной платы является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 2).

5.5. В случае, если Арендатор по согласованию с Арендодателем сдает в субаренду часть площади арендуемого недвижимого имущества, арендная плата за площади сдаваемые в субаренду, рассчитывается по

виду деятельности, осуществляемому субарендатором в указанном помещении. Арендатор обязан оформить дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы и уплачивать рассчитанную арендную плату в соответствии с настоящим пунктом, начиная с момента заключения дополнительного соглашения но не позднее момента заключения договора субаренды.

Арендаторы вправе по согласованию с арендодателем передавать в субаренду не более десяти процентов площади помещения в случае, если это не противоречит действующему законодательству и муниципальным правовым актам. При этом площадь, передаваемая в субаренду, не может составлять более чем двадцать квадратных метров (за исключением коммунальных объектов).

Договор субаренды подлежит согласованию Арендодателем. В течение 5 дней с момента заключения договора субаренды Арендатор представляет Арендодателю копию заключенного договора субаренды.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За ненадлежащее выполнение обязательств стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим гражданским законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения своих обязанностей, установленных абзацем 5 пункта 4.2.6 настоящего договора, Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные последним расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг за арендуемое имущество.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок с даты получения и оформляются дополнительным соглашением, за исключением пункта 7.4 настоящего договора.

Условия данного пункта не распространяются на изменение Арендодателем размера арендной платы в соответствии с настоящим договором.

7.2. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от договора, предупредив об этом Арендодателя не позднее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора.

7.3. Арендодатель вправе по своему выбору либо обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды и освобождении арендованного имущества либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

– если Арендатор в нарушение требований пункта 5.2. настоящего договора допустил просрочку платежа более чем на 30 дней однократно, либо систематически допускает несвоевременное внесение платежей по арендной плате;

– если Арендатор использует недвижимое имущество (в целом или части его) не в соответствии с договором аренды, в том числе при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя;

– если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние недвижимого имущества;

– если Арендатор не выполнил условий пункта 4.2.6, 4.2.8, настоящего договора;

– если Арендатор не производит текущий и капитальный ремонт в соответствии с условиями настоящего договора;

– если у Арендодателя возникает потребность в арендуемом имуществе;

– в случае невыполнения иных условий настоящего договора.

– Договор считается расторгнутым по истечении 45 дней с даты отправки заказного письма с уведомлением об отказе от исполнения договора.

7.4. В случае досрочного освобождения Арендатором арендуемого имущества без уведомления Арендодателя или в случае, если уведомление произведено с нарушением сроков, установленных настоящим договором, такое освобождение признается отказом Арендатора от договора, а договор считается расторгнутым с даты составления Арендодателем соответствующего акта.

Арендатор уведомляется о производимых действиях и считается надлежащим образом уведомленным в порядке, предусмотренном пунктом 7.5 настоящего договора.

7.5. Во исполнение условий настоящего договора Арендатор считается уведомленным надлежащим образом в случаях:

– если Арендодатель располагает сведениями о получении Арендатором направленного ему уведомления;

– если Арендатор отказался от получения уведомления;

– если уведомление направлено по последнему известному Арендодателю месту нахождения Арендатора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи проинформировал Арендодателя.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Перемена собственника арендуемого недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.

8.2. Оборудование арендуемого недвижимого имущества средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц и противопожарной сигнализацией, а также организацию, при необходимости, круглосуточной охраны производит Арендатор за свой счет.

8.3. Арендатор обязан представить список лиц с указанием фамилий, домашних адресов и телефонов, ответственных за обеспечение доступа к арендуемому недвижимому имуществу. Ответственные лица обязаны в любое время суток немедленно явиться по вызову, для обеспечения доступа к недвижимому имуществу в случае аварии на инженерных сетях, проходящих через занимаемое недвижимое имущество. При нарушении этого требования возмещение материального ущерба от аварий возлагается на Арендатора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор заключен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области (в случае, если настоящий договор подлежит государственной регистрации).

9.2. При изменении реквизитов, а также внесении изменений в учредительные и другие документы, предоставляемые при заключении договора, Стороны обязаны уведомить друг друга в семидневный срок заказным письмом или телеграммой с уведомлением о вручении.

В случае если Сторона не уведомила об этом в установленном порядке, другая сторона, уведомившая по известным реквизитам, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

9.3. Все спорные вопросы по настоящему договору решаются путем переговоров между Сторонами. При недостижении согласия разрешение спорных вопросов передается на рассмотрение Арбитражного суда Липецкой области.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

МБУ ДО "Детская художественная школа № 2 им. В.И. СУРИКОВА"
398043, Липецк, ул. Циолковского, д. 27 ИНН 4826026024 КПП 482601001
Департамент финансов администрации г. Липецка (МБУ ДО «ДХШ № 2» л/сч.:20622002200)
р/сч.:40701810900003000001 в Отделение Липецк г. Липецк БИК 044206001
КБК 62200000000000000120 доп.клас. 20000002

Директор МБУ ДО "Детская художественная школа № 2 им. В.И. СУРИКОВА"


_____ И.С. Кошелева
М.П.

АРЕНДАТОР:

Индивидуальный предприниматель Власов Александр Александрович
398050, г. Липецк, ул. Ленина д. 9, кв. 79
ИНН 482505458006 БИК 046577795
р/сч.: 40802810569410000162 ПАО КБ "УБРиР" г. Екатеринбург

Индивидуальный предприниматель


_____ А.А. Власов
М.П.

СОГЛАСОВАНО:

Департамент культуры и туризма администрации города Липецка
Председатель департамента


_____ С.В. Малько
М.П.