## Договор аренды

## № \_\_\_\_\_

городской округ Фрязино «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

**Администрация городского округа Фрязино**, далее - Администрация, ИНН 5052002128, ОГРН 1025007070890, расположенная по адресу: 141190, Московская область, г. Фрязино, пр-кт Мира, д. 15А, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее (-ий,-ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое (-ый, -ая) в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное пользование имущество:

Общественный туалет, назначение: нежилое, общая площадь 56,9 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2Б, стр.  2 (далее — нежилое здание), кадастровый номер 50:44:0010227:56, являющееся муниципальной собственностью, номер государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе с земельным участком с кадастровым номером 50:44:0010227:433 площадью 636 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы) (код 4.2), местонахождение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Фрязино, г Фрязино, ул. Вокзальная, з/у 3 (далее — земельный участок), далее совместно именуемые Имущество.

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях) земельного участка:

1.2.1. Полностью расположен в водоохранной зоне реки Любосеевка.

1.2.2. Полностью расположен: Чкаловский Приаэродромная территория аэродрома.

1.2.3. Ограничения прав на часть (30 кв.м) земельного участка, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, реестровый номер границы: 50:44-6.167: Охранная зона КЛ-10 от ПС-206 (ф. 9А) до РТП-3;

1.2.4. Ограничения прав на часть (32 кв.м) земельного участка, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, реестровый номер границы: 50:44-6.186: Охранная зона объекта "Кабельная линия 10кВ ТП-10-ТП-442";

1.2.5. Ограничения прав на часть (28 кв.м) земельного участка, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, реестровый номер границы: 50:44-6.177: Охранная зона объекта "Кабельная линия 10кВ ПС-206-РП-3(Ф.11А)".

1.3. Имущество передается для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Имущество не находится под арестом, залогом, не обременено правами третьих лиц.

**2. Срок аренды**

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается на срок 5 (пять) лет с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г., с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

2.2. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном порядке в случаях, предусмотренных законодательством.

В соответствии со [статьей 425](consultantplus://offline/ref=64A0FD39388FC2B51C33488E96CB4835C33FECA967EFB45BB8AB43DA50A002D8A67371B4FE5DE097F1c0G) Гражданского кодексаРоссийской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с даты, указанной в [п. 2.1](#Par52) Договора.

**3. Порядок передачи Имущества Арендатору и порядок**

**его возврата Арендатором**

3.1. Арендатор обязан принять от Арендодателя, а Арендодатель передать Арендатору Имущество во временное пользование. Прием-передача Имущества осуществляется по [акту](#P1459) приема-передачи. Имущество считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с даты подписания сторонами акта приема-передачи, который подписывается одновременно с настоящим договором и является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Арендатор, не позднее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно сообщает Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества. Арендатор передает Имущество Арендодателю по акту приема-передачи не позднее пяти дней со дня окончания срока действия Договора в том состоянии, в котором его получил, с учетом нормального износа вместе со всеми произведенными в объекте неотделимыми улучшениями.

3.3. По окончании срока Договора либо при его досрочном расторжении Арендатор вправе изъять из Имущества произведенные им улучшения, которые могут быть отделены без вреда для Имущества.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. Арендодатель вправе:**

4.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр Имущества на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с Договором и действующим законодательством.

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

4.1.3. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

4.1.4. Изменять в одностороннем порядке размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Отказаться от Договора и расторгнуть его в установленном порядке в соответствии с [разделом 7](#Par125) Договора.

**4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. Уведомить Арендатора об изменении размера арендной платы или направить Арендатору изменения к Договору, касающиеся изменения размера арендной платы.

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

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

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

**4.3. Арендатор вправе:**

4.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения Имущества (нежилого здания) с письменного согласия Арендодателя и по согласованию с органами государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы, государственного энергетического надзора и иными уполномоченными органами в случаях, когда такое согласие необходимо.

4.3.2. Сдавать Имущество в субаренду с согласия Арендодателя. В этом случае ответственным по Договору перед Арендодателем остается Арендатор.

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

**4.4. Арендатор обязан:**

4.4.1. Зарегистрировать за счет собственных средств Договор, а также изменения к нему в установленном законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае, если Договор заключен на срок не менее одного года.

4.4.2. В течение месяца после вступления в силу Договора застраховать в пользу Арендодателя риски гибели и повреждения Имущества и своевременно переоформлять страховые полисы на срок действия Договора. Надлежащим образом оформленные страховые полисы представлять Арендодателю в двухнедельный срок после их оформления.

Расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию, возлагаются на Арендатора.

4.4.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Имуществом в установленные Договором сроки.

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

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

4.4.5. Производить своевременно за свой счет текущий и капитальный ремонт Имущества.

4.4.6. В течение 14 дней с даты заключения настоящего Договора заключить отдельные договоры на оплату коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и других услуг, необходимых для содержания Имущества и использования его по целевому назначению, с соответствующими службами или балансодержателем и оплачивать предоставляемые по ним услуги.

4.4.7. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом; эксплуатировать Имущество в соответствии с принятыми нормами и правилами эксплуатации; содержать в порядке прилегающую к Имуществу территорию, осуществлять ее благоустройство и уборку в соответствии с нормативами, установленными органами местного самоуправления. Заключить договор о вывозе твердых бытовых отходов с организацией, имеющей соответствующую лицензию.

В целях выполнения требований санитарных норм и правил, а также норм и правил противопожарной безопасности применительно к характеру (виду) деятельности Арендатора в арендуемых помещениях Арендатор самостоятельно производит все виды необходимых работ, в том числе оснащает, в установленном действующим законодательством порядке, арендуемые помещения соответствующими автоматическими противопожарными установками, системой оповещения о пожаре и управления эвакуацией при пожаре и обеспечивает их работоспособность и техническое обслуживание (в том числе с привлечением подрядных организаций).

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

4.4.9. Использовать Имущество исключительно в соответствии с целевым назначением, указанным в [пункте 1.](#Par43)3 и на условиях, предусмотренных Договором.

4.4.10. Использовать земельный участок в соответствии с требованиями:

- Водного кодекса Российской Федерации;

- Воздушного кодекса Российской Федерации.

- постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

4.4.11. Обеспечивать сохранность Имущества и за счет своих средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб от порчи Имущества.

4.4.12. Сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника Имущества, а также нарушениях прав Арендатора и претензиях на Имущество со стороны третьих лиц.

4.4.13. Сообщать письменно не позднее чем за один месяц Арендодателю о предстоящем освобождении Имущества при досрочном расторжении Договора или намерении заключить Договор на новый срок.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

4.6. Арендатор не вправе передавать права и обязанности по договору аренды третьим лицам, за исключением субаренды, которая разрешена с согласия Арендодателя (п. 4.3.2).

**5. Платежи и расчеты по Договору**

5.1. За передаваемое в аренду Имущество Арендатор уплачивает Арендодателю годовую арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) без учета НДС в соответствии с Протоколом аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

5.2. Размер арендной платы ежегодно индексируются в соответствии с нормативно-правовыми актами городского округа Фрязино.

При этом изменение арендной платы в сторону уменьшения не допускается.

5.3. Если в двухнедельный срок с момента, когда Арендатору стало известно об изменении арендной платы он не представит обоснованных возражений, новая величина арендной платы считается согласованной.

5.4. Арендные платежи вносятся Арендатором ежемесячно не позднее десятого числа следующего за текущим месяца по реквизитам, указанным в разделе 11 Договора.

5.4.1. В платежном документе указывается назначение платежа – «арендная плата по договору «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. №\_\_\_».

5.4.2. НДС рассчитывается Арендатором самостоятельно и направляется отдельным платежным поручением в доход бюджета по указанию налогового органа в установленном порядке.

5.5. Неиспользование Имущества Арендатором не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5.6. Обязательства по оплате арендной платы возникают с даты подписания акта приема-передачи (п. 2.1), и оплачивается Арендатором в порядке, предусмотренным п. 5.4 Договора.

**6. Ответственность Сторон**

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

6.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 4.4.3 пункта 4.4](#P1265) Договора, Арендатор обязан уплатить по реквизитам, указанным в [разделе](#P1298) 11 Договора, за каждый день просрочки пени в размере 0,1% от размера невнесенной арендной платы (суммы просроченного платежа).

В платежном поручении Арендатор обязан указать: «Оплата неустойки (штрафа, пени) по Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_».

Началом применения данных санкций считается день, следующий за сроком оплаты, установленным [пунктом 5.4](#P1298) Договора.

6.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных [подпунктами 4.4.2, 4.4.5, 4.4.](#P1273)8, [4.4.](#P1275)9 [пункта 4.4](#P1276) Договора, Арендатор обязан перечислить на счет, указанный в разделе 11 Договора, штраф в размере 5 процентов от суммы годовой арендной платы за пользование Имуществом, указанной в [пункте 5.1](#P1284) Договора.

6.4. Оплата неустойки (штрафа и пеней), установленной Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных Договором.

**7. Порядок изменения, досрочного расторжения Договора**

**и его заключения на новый срок**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно и являются неотъемлемой частью Договора.

При этом изменения существенных условий Договора не допускаются, за исключением условия, предусмотренного п. 4.1.4 Договора.

7.2. Действие Договора прекращается:

7.2.1. По решению суда.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

7.3.1. Государственной, муниципальной и общественной необходимости в арендуемом Имуществе.

7.3.2. Неуплаты арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

7.3.3. Нарушения [пп. 4.3.2](#Par83), [4.4.1](#Par86)-[4.4.11](#Par99), 4.6.

7.3.4. Осуществления действий, предусмотренных [пп. 4.3.1](#Par80) без согласования с Арендодателем.

7.3.5. Отказа Арендатора от внесения в Договор изменений, определенных [пп. 4.1.3](#Par71).

7.3.6. В случае выявления использования арендуемого Имущества для организации незаконной игровой деятельности со дня выявления указанного факта в одностороннем порядке без предварительного уведомления Арендатора.

7.4. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий Договора является основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

7.5. По истечении срока Договора заключение договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами Договора, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**9. Особые условия**

9.1. Арендатор обеспечивает беспрепятственный и безвозмездный доступ (проход и проезд) через Земельный участок к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:44:0010227:118, 50:44:0010227:119.

**10. Прочие условия**

10.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных условиями Договора или законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор составляется в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**11. Адреса и реквизиты Сторон:**

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Подписи Сторон:**

Арендодатель Арендатор

АКТ

приема-передачи Имущества

городской округ Фрязино «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

составили настоящий акт о следующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование следующее имущество:

Общественный туалет, назначение: нежилое, общая площадь 56,9 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес объекта: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 2Б, стр.  2 , кадастровый номер 50:44:0010227:56, вместе с земельным участком с кадастровым номером 50:44:0010227:433, площадью 636 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы) (код 4.2), местонахождение: Российская Федерация, Московская область, г.о. Фрязино, г Фрязино, ул. Вокзальная, з/у 3.

Передал: Принял:

Арендодатель Арендатор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_