

**Об утверждении типовых договоров
аренды недвижимого имущества
г.Казани, включенного в Перечень
муниципального имущества, свободного
от прав третьих лиц (за исключением
имущественных прав субъектов малого и
среднего предпринимательства)**

В целях совершенствования распоряжения муниципальным имуществом города Казани **постановляю:**

1. Утвердить:

1.1. типовой договор аренды недвижимого имущества г.Казани, включенного в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства) (приложение №1);

1.2. типовой договор аренды недвижимого имущества г.Казани, включенного в Перечень муниципального имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), на новый срок (приложение №2).

2. Признать утратившим силу постановление Исполнительного комитета г.Казани от 28.07.2021 №1840 «Об утверждении типовых договоров аренды недвижимого имущества г. Казани, включенного в Перечень муниципального

имущества, свободного от прав третьих лиц (за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства».

3. Опубликовать настоящее постановление в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани и разместить его на официальном портале органов местного самоуправления города Казани.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Руководителя Исполнительного комитета г.Казани Р.Р.Шафигуллина.

Руководитель

Р.Г.Гафаров

Приложение №1
к постановлению
Исполнительного комитета
г.Казани
от _____ № _____
(форма)

Типовой договор аренды
недвижимого имущества г.Казани, включенного в Перечень муниципального
имущества, свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего
предпринимательства) № _____

г.Казань

от «___» _____ 20___ г.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее – Комитет), действующее от имени муниципального образования г.Казани, в лице _____,
действующего на _____ (должность, Ф.И.О.)
основании _____, именуемый в дальнейшем
«Арендодатель», с одной стороны и _____
в лице _____,
(должность, Ф.И.О., если физическое лицо – паспортные данные)
действующего на основании _____,
именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с _____,

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в аренду нежилые помещения _____,
(согласно поэтажному плану строения)
находящиеся в муниципальной казне г.Казани, расположенные по адресу:
Республика Татарстан, г.Казань, _____,
для _____.
(указать целевое использование имущества)

Целевое использование имущества является окончательным и не подлежит изменению.

1.2. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – _____ кв.м.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

II. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на 5 лет с « ____ » _____ по « ____ » _____.

2.2. Дата возврата имущества – _____.

2.3. Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 Договора, с момента его государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено законом.

2.4. В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора.

2.5. Стороны договорились, что действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.2 Договора.

Однако истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

III. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер ежегодной арендной платы на момент подписания Договора составляет _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.,

(сумма прописью)

включая налог на добавленную стоимость (далее – НДС) _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

Размер ежегодной арендной платы без учета НДС составляет

_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в сумме:

3.2.1. в первый год аренды с _____ по _____ – 0 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, 0 руб. 00 коп. (Ноль) руб. 00 коп.;

3.2.2. во второй год аренды с _____ по _____ – 0 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора, 0 руб. 00 коп. (Ноль) руб. 00 коп.;

3.2.3. в третий год аренды с _____ по _____ – 25 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.

(_____) руб. _____ коп.;

(сумма прописью)

3.2.4. в четвертый год аренды с _____ по _____ – 50 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;
(сумма прописью)

3.2.5. в пятый год аренды с _____ по _____ – 75 процентов от размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.
(сумма прописью)

Арендатор ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца, вносит на лицевой счет Арендодателя арендную плату из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы в сумме:

- в третий год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;
(сумма прописью)

- в четвертый год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.;
(сумма прописью)

- в пятый год аренды с _____ по _____
_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.
(сумма прописью)

НДС вносится Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. В платежных поручениях в разделе «Назначение платежа» необходимо указывать:

- цель платежа (за аренду имущества);
- номер договора аренды;
- адрес арендуемого помещения;
- период, за который вносится арендная плата.

3.4. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 процента от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. Пени и задолженность по арендной плате по Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.5. Неиспользование Арендатором имущества, указанного в разделе I Договора, не является основанием для освобождения Арендатора от внесения арендной платы по Договору.

3.6. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору обязательства по внесению арендной платы прекращаются с момента подписания договора купли-продажи имущества в собственность.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. контролировать порядок использования и содержания нежилого помещения (здания, сооружения) и соблюдение условий Договора, а также соблюдение пунктов Положения об организации и осуществлении контроля за распоряжением и использованием имущества, находящегося в собственности муниципального образования г.Казани, утвержденного постановлением Исполнительного комитета г.Казани от _____ № _____.

Должностные лица Комитета, осуществляющие контроль за распоряжением и использованием муниципального имущества и уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях, как представители Арендодателя вправе беспрепятственно проходить в нежилое помещение в рабочее время (в аварийных ситуациях – и в нерабочее время) с целью осуществления контроля за состоянием и эксплуатацией нежилого помещения»;

4.1.2. в судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по Договору;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе обусловленных досрочным расторжением Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния арендованного имущества в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

4.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части в случаях изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления г.Казани;

4.1.5. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного имущества (в том числе до момента представления Арендодателю подписанного акта о возврате арендованного имущества), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат арендованного имущества (просрочка более 10 дней) либо возврат арендованного имущества в ненадлежащем состоянии (виде), требующем затрат на приведение его в надлежащее состояние на момент заключения Договора;

4.1.6. потребовать по своему усмотрению досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд, в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты);

4.1.7. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия Договора, его неотъемлемые части, а также изменения и дополнения к нему;

4.2.2. предоставить имущество, являющееся предметом Договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданным органами местного самоуправления г.Казани, не наносит ущерба Арендодателю и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

4.2.4. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать арендуемое имущество на условиях, установленных Договором;

4.3.2. с письменного разрешения Арендодателя размещать в установленном законом порядке свои средства наружной рекламы и информации на передаваемом в аренду имуществе, если размещение таких средств наружной рекламы и информации является необходимым для организации использования предоставленного имущества в целях, определенных Договором, и не противоречит действующему законодательству о рекламе;

4.3.3. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. принять в аренду имущество по акту приема-передачи в соответствии с условиями документации об аукционе;

4.4.3. в десятидневный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи заключить договор с:

- эксплуатирующей организацией на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества и вывозу ТБО;

- с ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг.

Копии договоров представить Арендодателю в месячный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи.

Оснастить арендуемый объект индивидуальными приборами учета. Содержать, обслуживать и производить поверку за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы;

4.4.4. оплачивать коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, по договорам, заключенным с эксплуатирующей организацией, ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг; представлять исполнителю коммунальных услуг данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, по указанным договорам;

4.4.5. использовать имущество по прямому назначению в соответствии с пунктом 1.1 Договора с условием соблюдения запретов, установленных Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

4.4.6. не допускать при эксплуатации помещения, размещенного в жилом здании:

- хранение и использование опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений;

4.4.7. содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать его сохранность;

4.4.8. не производить капитального ремонта, перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества (неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя на проведение строительных и ремонтных работ;

4.4.9. только при наличии письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления г.Казани и Арендодателя, проводить капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию и переоборудование арендуемого имущества под контролем обслуживающей (эксплуатирующей) организации;

4.4.10. своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества;

4.4.11. учитывать, что на момент окончания срока действия Договора объект должен находиться в надлежащем санитарно-техническом состоянии, все отдельные и неотделимые улучшения объекта остаются в собственности Арендодателя. Стоимость отдельных и неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

После проведения перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества в соответствии с подпунктом 4.4.9 Договора Арендатор обязан за счет собственных средств подготовить и внести изменения в техническую документацию на объект и передать ее Арендодателю, а также внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости;

4.4.12. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации имущества, коммуникаций, расположенных в арендуемом помещении.

При необходимости проведения в арендуемом помещении соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

4.4.13. за месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем отказе от аренды имущества;

4.4.14. по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, возместить убытки (задолженность по

арендной плате, пени, неустойка) и в месячный срок оформить соглашение о расторжении Договора.

Обязательство Арендатора по передаче имущества считается выполненным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. При подписании Сторонами акта приема-передачи имущества Стороны соглашаются с тем, что имущество полностью свободно;

4.4.15. допускать в арендованное помещение (здание, сооружение) должностных лиц Комитета, осуществляющих контроль за распоряжением и использованием муниципального имущества и уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, как представителей Арендодателя, представителей обслуживающей организации, служб государственного пожарного надзора и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания и коммуникаций, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.16. не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Арендатору по Договору (договоры субаренды, залога, внесение права аренды имущества или его части в уставный капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и других), иное отчуждение прав на имущество).

Нарушение Арендатором условий, установленных настоящим подпунктом, является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке (одностороннего отказа Арендодателя от настоящего Договора) с требованием возмещения причиненных ему убытков;

4.4.17. по требованию Арендодателя в десятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющие непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий Договора;

4.4.18. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках Договора;

4.4.19. письменно в течение трех рабочих дней уведомить специальным уведомлением Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором условий настоящего подпункта письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор вне зависимости от фактического получения считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

4.4.20. содержать фасад арендуемого помещения, прилегающую к арендованному помещению (зданию, сооружению) территорию в надлежащем

состоянии. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования.

Арендатор отвечает за любое ухудшение имущества и мест общего пользования и иных помещений здания, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных Арендатором на территорию объекта;

4.4.21. в случае принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения) освободить арендуемое помещение в течение одного месяца с даты получения уведомления об этом от Арендодателя;

4.4.22. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления г.Казани и Арендодателя.

V. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и действующим законодательством.

5.2. Ответственность Арендатора.

5.2.1. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования имущества), подпунктами 4.4.5, 4.4.8, 4.4.9, 4.4.16.

5.2.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере двухмесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктами 2.2, 6.1, 7.4, подпунктами 4.4.2-4.4.4, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10-4.4.12, 4.4.14, 4.4.15, 4.4.17-4.4.20.

5.3. Арендатор в случае одностороннего расторжения Договора по его инициативе в первые три года аренды обязуется уплатить Арендодателю сумму арендной платы, начисленной с даты подписания акта приема-передачи до даты возврата арендованного имущества по акту приема-передачи, из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы, установленной пунктом 3.1 Договора.

5.4. Уплата штрафа, пеней не освобождает Стороны от выполнения обязанностей по Договору.

5.5. В случае нарушения подпункта 4.4.7 Договора Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в надлежащее состояние в срок, определенный Арендодателем.

5.6. Вред, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, возмещается Арендатором в полном объеме.

Ликвидация аварий, произошедших по вине Арендатора, производится за счет средств Арендатора.

5.7. В случае нарушения подпунктов 4.4.8, 4.4.9 Договора в части проведения перепланировки, реконструкции и переоборудования Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в первоначальное состояние в срок,

определенный односторонним предписанием Арендодателя или уполномоченным им лицом.

VI. Дополнение, изменение и расторжение Договора

6.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по Договору правопреемник Арендатора обязан в течение трех дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по истечении его срока в порядке, предусмотренном Договором, а также в любой другой срок, установленный соглашением Сторон.

6.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон. В случае изменения законодательства Российской Федерации изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Уведомления, предложения, копии договоров с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, почтовым отправлением, нарочно на юридический адрес Арендодателя или в электронном виде на электронный адрес Комитета, указанный на официальном сайте и в реквизитах сторон.

6.5. Договор прекращает свое действие в случае:

- ликвидации юридического лица или смерти физического лица – Арендатора;
- прекращения деятельности Арендатора в качестве субъекта малого или среднего предпринимательства;

6.6. В чрезвычайных случаях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и другое) арендуемое имущество по решению представительных и исполнительных органов местного самоуправления г.Казани может быть временно изъято у Арендатора в порядке и на условиях, которые установлены законодательством.

6.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в порядке и с последствиями, которые предусмотрены статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

- невнесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пеней свыше суммы, превышающей двухмесячную арендную плату, независимо от факта ее последующего внесения;
- неиспользования арендованного имущества Арендатором в течение первого года аренды по целевому назначению с даты подписания акта приема-передачи;
- неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования арендованного имущества), 3.2, 7.4 подпунктами 4.4.3-4.4.9, 4.4.12, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.20, 5.2.1, 5.2.2.

Право на односторонний отказ от исполнения Договора может быть осуществлено Арендодателем путем уведомления другой стороны об отказе от Договора.

При расторжении Договора в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору.

6.8. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору Договор прекращает свое действие с момента подписания договора купли-продажи имущества в собственность и погашения задолженности по арендной плате.

VII. Особые условия

7.1. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения арендуемого имущества. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Республики Татарстан, мировым судьей либо судом общей юрисдикции г.Казани в соответствии с их компетенцией.

7.2. Договор не является договором аренды с правом выкупа.

7.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества и подписания акта его приема-передачи.

7.4. Если передаваемое имущество является памятником истории и культуры либо на него в соответствии с законодательством об охране и использовании культурных и исторических ценностей распространяется охранный статус такого памятника, арендатор обязан использовать такое имущество с соблюдением требований и ограничений, утвержденных федеральным законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия.

VIII. Существенные условия

Существенным нарушением условий Договора является нарушение Арендатором пунктов 1.1, 2.2, 3.1, 3.2, 7.4, подпунктов 4.4.3- 4.4.9, 4.4.12, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.20, 5.2.1, 5.2.2 Договора.

IX. Дополнительные условия

X. Прочие положения

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.2. Стороны пришли к соглашению о возможности подписывать Договор, приложения к Договору и иные соглашения, связанные с исполнением Договора, квалифицированной электронной подписью.

Договор в электронной форме, подписанный квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью сторон¹.

10.3. Договор составлен в _____ экземплярах и заверен печатью сторон.

Приложения:

1. поэтажный план строения с указанием арендуемых помещений.
2. Акт приема-передачи помещения.

XI. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: МКУ "Комитет земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета муниципального образования города Казани".

Адрес: 420____, г. Казань, _____

Адрес электронной почты: _____

ИНН _____

Арендатор: _____

Адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

ИНН _____

Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендатор

(должность)

(должность)

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

М.П.

¹ Пункт 10.2 включается, а пункт 10.3 исключается в случае подписания Договора квалифицированной электронной подписью.

Приложение №2
к постановлению
Исполнительного комитета
г.Казани
от _____ № _____
(форма)

Типовой договор аренды
недвижимого имущества г.Казани, включенного в Перечень муниципального
имущества, свободного от прав третьих лиц
(за исключением имущественных прав субъектов малого и среднего
предпринимательства), на новый срок № _____

г.Казань

от « ____ » _____ 20 ____ г.

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» (далее – Комитет), действующее от имени муниципального образования г.Казани, в лице _____, действующего на _____ (должность, Ф.И.О.) основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и _____ в лице _____ (должность, Ф.И.О., если физическое лицо – паспортные данные) действующего на основании _____, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с _____ (дата) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает по акту приема-передачи в аренду нежилые помещения _____, (согласно поэтажному плану строения) находящиеся в муниципальной казне г.Казани, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, _____, для _____ (указать целевое использование имущества)

Целевое использование имущества является окончательным и не подлежит изменению.

1.2. Общая площадь сдаваемых в аренду помещений – _____ кв.м.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

II. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен сроком на _____ с « ____ » _____ по « ____ » _____.

2.2. Дата возврата имущества – _____.

2.3. В случае заключения Договора со сроком действия один год и более одного года он считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 Договора, с момента его государственной регистрации в установленном порядке в случае, если иное не установлено законом.

2.4. В случае заключения Договора сроком до одного года Договор считается заключенным с момента его подписания¹.

2.5. В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия заключенного договора аренды применяются к их отношениям, возникшим до заключения Договора.

2.6. Стороны договорились, что действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.2 Договора. Однако истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от полного исполнения всех обязательств по Договору, не выполненных на момент прекращения его действия.

III. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Размер ежегодной арендной платы на момент подписания Договора на основании отчета об определении рыночной стоимости арендной платы составляет

_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.,

(сумма прописью)

включая налог на добавленную стоимость (далее – НДС) _____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

Размер ежегодной арендной платы без учета НДС составляет

_____ руб. _____ коп.
(_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

3.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца, вносит на лицевой счет Арендодателя арендную плату из расчета 1/12 размера ежегодной арендной платы в сумме _____ руб.

_____ коп. (_____) руб. _____ коп.

(сумма прописью)

НДС вносится Арендатором в соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.3. В платежных поручениях в разделе «Назначение платежа» необходимо указывать:

- цель платежа (за аренду имущества);
- номер договора аренды;

- адрес арендуемого помещения;
- период, за который вносится арендная плата.

3.4. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1 процента от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки. Пени и задолженность по арендной плате по Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.5. Неиспользование Арендатором имущества, указанного в разделе I Договора, не является основанием для освобождения Арендатора от внесения арендной платы по Договору.

3.6. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору обязательства по внесению арендной платы прекращаются с момента подписания договора купли-продажи имущества в собственность.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. контролировать порядок использования и содержания нежилого помещения (здания, сооружения) и соблюдение условий Договора, а также соблюдение пунктов Положения об организации и осуществлении контроля за распоряжением и использованием имущества, находящегося в собственности муниципального образования г.Казани, утвержденного постановлением Исполнительного комитета г.Казани от _____ № _____.

Должностные лица Комитета, осуществляющие контроль за распоряжением и использованием муниципального имущества и уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях, как представители Арендодателя вправе беспрепятственно проходить в нежилое помещение в рабочее время (в аварийных ситуациях – и в нерабочее время) с целью осуществления контроля за состоянием и эксплуатацией нежилого помещения»;

4.1.2. в судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по Договору;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе обусловленных досрочным расторжением Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния арендованного имущества в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

4.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части в случаях изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления г.Казани;

4.1.5. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного имущества (в том числе до момента представления Арендодателю подписанного акта о возврате арендованного имущества), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного

объема убытков за несвоевременный возврат арендованного имущества (просрочка более 10 дней) либо возврат арендованного имущества в ненадлежащем состоянии (виде), требующем затрат на приведение его в надлежащее состояние на момент заключения Договора;

4.1.6. потребовать по своему усмотрению досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд, в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты);

4.1.7. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Арендодатель обязуется:

4.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия Договора, его неотъемлемые части, а также изменения и дополнения к нему;

4.2.2. предоставить имущество, являющееся предметом Договора;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданным органами местного самоуправления г.Казани, не наносит ущерба Арендодателю и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

4.2.4. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать арендуемое имущество на условиях, установленных Договором;

4.3.2. с письменного разрешения Арендодателя размещать в установленном законом порядке свои средства наружной рекламы и информации на передаваемом в аренду имуществе, если размещение таких средств наружной рекламы и информации является необходимым для организации использования предоставленного имущества в целях, определенных Договором, и не противоречит действующему законодательству о рекламе;

4.3.3. обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации Договора.

4.4. Арендатор обязуется:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. принять в аренду имущество по акту приема-передачи;

4.4.3. в десятидневный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи заключить договор с:

- эксплуатирующей организацией на возмещение эксплуатационных расходов по содержанию арендованного имущества и вывозу ТБО.

- с ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг.

Копии договоров представить Арендодателю в месячный срок с даты приема арендуемого помещения по акту приема-передачи.

Оснастить арендуемый объект индивидуальными приборами учета. Содержать, обслуживать и производить поверку за свой счет без отнесения затрат в счет арендной платы;

4.4.4. оплачивать коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, по договорам, заключенным с эксплуатирующей организацией, ресурсоснабжающими организациями или исполнителями коммунальных услуг; представлять исполнителю коммунальных услуг данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период, по указанным договорам;

4.4.5. использовать имущество по прямому назначению в соответствии с пунктом 1.1 Договора с условием соблюдения запретов, установленных Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

4.4.6. не допускать при эксплуатации помещения, размещенного в жилом здании:

- хранение и использование опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений;

4.4.7. содержать арендуемое имущество в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать его сохранность;

4.4.8. не производить капитального ремонта, перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества (неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя на проведение строительных и ремонтных работ;

4.4.9. только при наличии письменного согласия Арендодателя и на основании документации, разработанной и утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления г.Казани и Арендодателя, проводить капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию и переоборудование арендуемого имущества под контролем обслуживающей (эксплуатирующей) организации;

4.4.10. своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт арендуемого имущества;

4.4.11. учитывать, что на момент окончания срока действия Договора объект должен находиться в надлежащем санитарно-техническом состоянии, все отделимые и неотделимые улучшения объекта остаются в собственности Арендодателя. Стоимость отделимых и неотделимых улучшений объекта, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

После проведения перепланировки, реконструкции и переоборудования арендуемого имущества в соответствии с подпунктом 4.4.9 Договора Арендатор обязан за счет собственных средств подготовить и внести изменения в техническую

документацию на объект и передать ее Арендодателю, а также внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости;

4.4.12. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации имущества, коммуникаций, расположенных в арендуемом помещении.

При необходимости проведения в арендуемом помещении соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

4.4.13. за месяц письменно сообщить Арендодателю о предстоящем отказе от аренды имущества;

4.4.14. по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении сдать имущество Арендодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа, возместить убытки (задолженность по арендной плате, пени, неустойка) и в месячный срок оформить соглашение о расторжении Договора.

Обязательство Арендатора по передаче имущества считается выполненным с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. При подписании Сторонами акта приема-передачи имущества Стороны соглашаются с тем, что имущество полностью свободно;

4.4.15. допускать в арендованное помещение (здание, сооружение) должностных лиц Комитета, осуществляющих контроль за распоряжением и использованием муниципального имущества и уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, как представителей Арендодателя, представителей обслуживающей организации, служб государственного пожарного надзора и других организаций, контролирующих соблюдение законов и норм, касающихся порядка использования и эксплуатации здания и коммуникаций, и в установленные ими сроки устранять зафиксированные нарушения;

4.4.16. не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Арендатору по Договору (договоры субаренды, залога, внесение права аренды имущества или его части в уставный капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и других), иное отчуждение прав на имущество).

Нарушение Арендатором условий, установленных настоящим подпунктом, является основанием для досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя во внесудебном порядке (одностороннего отказа Арендодателя от настоящего Договора) с требованием возмещения причиненных ему убытков;

4.4.17. по требованию Арендодателя в десятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющие непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий Договора;

4.4.18. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках Договора;

4.4.19. письменно в течение трех рабочих дней уведомить специальным

уведомлением Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором условий настоящего подпункта письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор вне зависимости от фактического получения считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

4.4.20. содержать фасад арендуемого помещения, прилегающую к арендованному помещению (зданию, сооружению) территорию в надлежащем состоянии. Не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений, мест общего пользования.

Арендатор отвечает за любое ухудшение имущества и мест общего пользования и иных помещений здания, произошедшее по его вине или вине третьих лиц, допущенных Арендатором на территорию объекта;

4.4.21. в случае принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения) освободить арендуемое помещение в течение одного месяца с даты получения уведомления об этом от Арендодателя;

4.4.22. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления г.Казани и Арендодателя.

V. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и действующим законодательством.

5.2. Ответственность Арендатора.

5.2.1. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования имущества), подпунктами 4.4.5, 4.4.8, 4.4.9, 4.4.16.

5.2.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере двухмесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктами 2.2, 6.1, 7.4, подпунктами 4.4.2-4.4.4, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10-4.4.12, 4.4.14, 4.4.15, 4.4.17-4.4.20.

5.3. Уплата штрафа, пеней не освобождает Стороны от выполнения обязанностей по Договору.

5.4. В случае нарушения подпункта 4.4.7 Договора Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в надлежащее состояние в срок, определенный Арендодателем.

5.5. Вред, причиненный имуществу Арендодателя по вине Арендатора, возмещается Арендатором в полном объеме.

Ликвидация аварий, произошедших по вине Арендатора, производится за счет средств Арендатора.

5.6. В случае нарушения подпунктов 4.4.8, 4.4.9 Договора в части проведения перепланировки, реконструкции и переоборудования Арендатор за счет собственных средств приводит имущество в первоначальное состояние в срок, определенный односторонним предписанием Арендодателя или уполномоченным им лицом.

VI. Дополнение, изменение и расторжение Договора

6.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения правопреемства по Договору правопреемник Арендатора обязан в течение трех дней известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие по истечении его срока в порядке, предусмотренном Договором, а также в любой другой срок, установленный соглашением Сторон.

6.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон. В случае изменения законодательства Российской Федерации изменения в Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

6.4. Уведомления, предложения, копии договоров с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, почтовым отправлением, нарочно на юридический адрес Арендодателя или в электронном виде на электронный адрес Комитета, указанный на официальном сайте и в реквизитах сторон.

6.5. Договор прекращает свое действие в случае:

- ликвидации юридического лица или смерти физического лица – Арендатора;
- прекращения деятельности Арендатора в качестве субъекта малого или среднего предпринимательства;

6.6. В чрезвычайных случаях (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и другое) арендуемое имущество по решению представительных и исполнительных органов местного самоуправления г.Казани может быть временно изъято у Арендатора в порядке и на условиях, которые установлены законодательством.

6.7. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий Договора в порядке и с последствиями, которые предусмотрены статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях:

- невнесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пеней свыше суммы, превышающей двухмесячную арендную плату, независимо от факта ее последующего внесения;

- неисполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями Договора, а именно пунктом 1.1 (в части целевого использования арендованного имущества), 3.2, 7.4 подпунктами 4.4.3-4.4.9, 4.4.12, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.20, 5.2.1, 5.2.2.

Право на односторонний отказ от исполнения Договора может быть осуществлено Арендодателем путем уведомления другой стороны об отказе от Договора.

При расторжении Договора в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Арендодателя, направленном Арендатору.

6.8. В случае отчуждения арендованного имущества Арендатору Договор прекращает свое действие с момента подписания договора купли-продажи имущества в собственность и погашения задолженности по арендной плате.

VII. Особые условия

7.1. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения арендуемого имущества. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде Республики Татарстан, мировым судьей либо судом общей юрисдикции г.Казани в соответствии с их компетенцией.

7.2. Договор не является договором аренды с правом выкупа.

7.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества и подписания акта его приема-передачи.

7.4. Если передаваемое имущество является памятником истории и культуры либо на него в соответствии с законодательством об охране и использовании культурных и исторических ценностей распространяется охранный статус такого памятника, арендатор обязан использовать такое имущество с соблюдением требований и ограничений, утвержденных федеральным законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия.

VIII. Существенные условия

Существенным нарушением условий Договора является нарушение Арендатором пунктов 1.1, 2.2, 3.1, 3.2, 7.4, подпунктов 4.4.3- 4.4.9, 4.4.12, 4.4.15, 4.4.16, 4.4.20, 5.2.1, 5.2.2 Договора.

IX. Дополнительные условия

X. Прочие положения

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.2. Стороны пришли к соглашению о возможности подписывать Договор, приложения к Договору и иные соглашения, связанные с исполнением Договора, квалифицированной электронной подписью.

Договор в электронной форме, подписанный квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью сторон².

10.3. Договор составлен в _____ экземплярах и заверен печатью сторон.

Приложения:

1. поэтажный план строения с указанием арендуемых помещений.
2. Акт приема-передачи помещения.

XI. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель: МКУ "Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани".

Адрес: 420_____, г. Казань, _____

Адрес электронной почты: _____

ИНН _____

Арендатор: _____

Адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

ИНН _____

Подписи Сторон:

Арендодатель

Арендатор

(должность)

(должность)

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

М.П.

¹ Пункт 2.3 и подпункт 4.3.3 включаются, а пункт 2.4 исключается в случае заключения Договора сроком на один год и более. Пункт 2.4 включается, а пункт 2.3 и подпункт 4.3.3 исключаются в случае заключения Договора на срок менее одного года.

² Пункт 10.2 включается, а пункт 10.3 исключается в случае подписания Договора квалифицированной электронной подписью.